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

Bản án số: 15/2025/DS-PT
Ngày 11/3/2025

"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên huỷ 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 Phúc An Hoành,

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam và ông Ma Hồng Thắng.

- 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 Đào Thị Hảo, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 11 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: 43/2024/TLPT - DS, ngày 18 tháng 11 năm 2024, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 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: 66/2024/QĐ-PT, ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐ-PT ngày 09/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐ-PT ngày 16/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2025/QĐ-PT ngày 23/01/2025; Thông báo hoãn phiên tòa phúc thẩm số 21/TB-TA ngày 12/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- **Anh Trần Anh T**, sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ A, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt*.

- **Chị Nguyễn Thị Thanh T1**, sinh năm 1974; địa chỉ: P - B, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt*.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

- **Ông Trần Văn L**, sinh năm 1961; Hoàng Kim N cùng địa chỉ số C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; tạm trú: Tổ E phường A thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (được nguyên đơn uỷ quyền trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đến trước khi mở phiên toà xét xử sơ thẩm nguyên đơn đã rút uỷ quyền có văn bản thông báo rút uỷ quyền ngày 11/4/2024). *Vắng mặt*.

- **Ông Nguyễn Văn H**, sinh năm 1980; địa chỉ: số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. *Có mặt*.

2. Bị đơn (*Có yêu cầu phản tố*):

- **Ông Doãn Quang S**, sinh năm 1949. Địa chỉ: Thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt*.

- **Bà Trần Thị T2**, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại cấp sơ thẩm: Ông Lê Quang H1, Luật sư thuộc Văn phòng L3 và cộng sự; địa chỉ số C, ngõ A, T, Y, quận H, thành phố Hà Nội thuộc Đoàn luật sư H5; *tại cấp phúc thẩm không tham gia tố tụng*.

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

- **UBND xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang**: Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng V, chức vụ Chủ tịch; người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc L1, chức vụ Phó Chủ tịch UBND xã X. *Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*.

- **Anh Doãn Quốc K**, sinh năm 1973; địa chỉ thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*.

- **Ông Doãn Văn N1**, sinh năm 1952; địa chỉ thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*.

- **Chị Bùi Thị T3**, sinh năm 1984; địa chỉ thôn Làng Ắp, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*.

- **Chị Bùi Thị H2**, sinh năm 1986; địa chỉ thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình hoà giải người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày:*

Ngày 02/01/2004 vợ chồng anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thanh T1 với ông Doãn Quang S, sinh năm 1949 và bà Trần Thị T2, sinh năm 1960 cùng nhau ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo nội dung hợp đồng vợ chồng ông S và bà T2 chuyển nhượng cho anh T, chị T1 diện tích đất 1200m^2, trong tổng diện tích đất khoảng 2712m^2 của gia đình ông đang sử dụng. Địa chỉ thửa đất: thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng.

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất nêu trên được các bên ký kết trong đó có cả mẹ đẻ ông S là cụ Đặng Thị K1 ký cùng Trưởng thôn Vông Vàng 2 là ông Nguyễn Khắc M, cán bộ địa chính xã ông Lê T4 xác nhận và được UBND xã X chứng thực.

Vợ chồng anh T, chị T1 đã giao đủ tiền cho ông S và bà T2 ngược lại ông S và bà T2 đã giao đất cho anh T, chị T1 trên thực địa, anh T và chị T1 đã thực hiện san ủi mặt bằng.

Do bận công việc và ở xa nên vợ chồng anh T, chị T1 chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đến tháng 7/2023 anh T, chị T1 trao đổi với ông S và bà T2 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng 1200m^2 đất theo quy định của pháp luật. Nhưng sau nhiều lần đề nghị ông S và bà T2 không hợp tác. Nên anh T và chị T1 làm đơn khởi kiện ra Tòa yêu cầu Toà án:

- Công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 02/01/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thanh T1 được UBND xã X chứng thực ngày 30/12/2003 là hợp pháp.

- Buộc vợ chồng ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 giao diện tích 1200m^2 đất tại thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang cho vợ chồng anh T, chị T1 theo đúng hợp đồng đã cam kết.

- Đối với giá trị diện tích đất còn lại ông xác định có giá là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng), ông không yêu cầu giải quyết về hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với ông S.

** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay thế ông Trần Văn L trong giai đoạn tiếp theo của quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn H trình bày quan điểm đề nghị Toà án:*

- Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 02/01/2004 giữa bên chuyển nhượng là ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thanh T1 được UBND xã X chứng thực ngày 30/12/2003 là phù hợp với các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng.

- Buộc vợ chồng ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 giao diện tích đất còn lại tại thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang cho vợ chồng anh T, chị T1 theo đúng hợp đồng đã cam kết.

- Đề nghị Toà án bác yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

- Nếu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T2 với anh T, chị T1 vô hiệu thì giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông xác định phần diện tích còn lại có giá trị là 4.500.000.000đ (bốn tỷ năm trăm triệu đồng), đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật. Nếu ông S không nhất trí đề nghị Toà án định giá diện tích đất và giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với giá trị đất do Hội đồng định giá đã định giá là 28.411.200 đồng, ông không nhất trí đề nghị Toà án tiến hành định giá lại theo quy định của pháp luật.

** Tại bảntự khai, biên bản lấy lời khai và qua quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Doãn Quang S trình bày:*

Do anh Trần Anh T có một thời gian ở nhờ nhà ông trong thời gian thầu thi công tuyến đường giao thông X - K, biết gia đình ông có diện tích đất đồi, anh T đã đặt vấn đề xin múc đất làm nền đường, sau khi múc và san mặt bằng sẽ mua phần diện tích đất này để mở xưởng sửa chữa xe ô tô. Anh T hứa hẹn sẽ cho con trai ông được làm cùng xưởng sửa chữa nên ông đã đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh T. Do đó anh T đã soạn thảo sẵn một bản hợp đồng chuyển nhượng đất đưa cho gia đình ông ký, hợpđồng này không được các bên tiến hành lập tại thôn hay UBND xã mà do anh T đi xin chữ ký của một số người trong thôn, xã và tự điền ngày tháng vào hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Tuy nhiên đến thời gian giao đất là ngày 13/02/2004, vợ chồng anh T không có mặt để nhận bàn giao, đồng thời cũng không thanh toán đủ tiền cho ông, vợ chồng ông được biết lý do anh T đã tìm hiểu và biết diện tích đất này không phải là đất đã được cấp giấynhận quyền sử dụng đất như nội dung anh T đã ghi trong hợp đồng, thửa đất đã được cấp giấychứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số I406641 với diện tích 2.712 m^2 nên vợ chồng anh T đã không thực hiện như hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký. Do vậy vợ chồng ông vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất trên và trồng cây lâu năm như keo, bưởi trên đất cho đến nay.

Gần 20 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng, anh T không hề liên lạc hay đến gặp gỡ gia đình ông, cho đến thời điểm tháng 06/2023, anh T đã chủ động liên hệ với chị Bùi Thị H2 và chị Bùi Thị T3 bán một phần đất của gia đình ông. Bố của ông T là ông H3 (ông không biết đầy đủ họ tên) nói với ông là đã chuyển nhượng một phần đất cho chị H2 và chị T3. Ông H3 đề nghị ông đứng ra bán cho chị H2 và chị T3, tiền chuyển nhượng ông T nhận và hứa hẹn sẽ không tranh chấp phần đất còn lại và hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng đã ký với ông vào ngày 02/01/2004, trường hợp ông không đồng ý thì hợp đồng mua bán chuyển nhượng vẫn còn nguyên giá trị mà ông sẽ không có quyền gì. Do không hiểu biết, đồng thời muốn cho mọi việc được ổn định và không tranh chấp, nên ông đã đồng ý đứng ra bán đất cho chị H2 và chị T3 theo hợp đồng do các bên đã soạn, sau khi anh T đã nhận toàn bộ số tiền do chị H2 và chị T3 thanh toán, anh T đã không

thực hiện đúng cam kết trả lại và huỷ hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 02/01/2004 cho ông, đồng thời còn khởi kiện tới Tòa án và đòi lại toàn bộ diện tích đất còn lại mà ông đang sử dụng. Do vậy ông đã có đơn phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày ký 02/01/2004 và giao diện tích đất trên cho ông quản lý và tiếp tục sử dụng.

Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất đã ký ngày 02/01/2004, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đối với phần diện tích đất đã bán cho chị H2, chị T3 chị H2 đã xây nhà kiên cố, chị T3 đang quản lý sử dụng đã có mốc giới ổn định ông không yêu cầu giải quyết, tuy nhiên đối với số tiền đất anh T là người nhận được từ chị H2, chị T3 tổng cộng là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) ông đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T5 trình bày:*

Trong thời gian 2003 anh Trần Anh T là người thầu mở tuyến đường X - K, khi làm đường do có nhu cầu lấy đất để tôn đường, anh biết gia đình bà có diện tích đất đồi nên anh T đặt vấn đề xin múc đất, sau đó sẽ mua phần diện tích đất đã múc để mở xưởng sửa chữa xe ô tô và cho con trai bà làm cùng. Do lợi dụng lòng tin của gia đình bà nên anh T đã soạn thảo sẵn một hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất, sau đó đi xin chữ ký của bà, ông S và mẹ bà, sau khi xin được chữ ký của gia đình bà anh T đã đi xin chữ ký của từng người trong hợp đồng, còn thực tế ngày lập hợp đồng không ai có mặt giao dịch, trong hợp đồng không có mẹ bà mặc dù đất này nguồn gốc do mẹ bà và vợ chồng bà cùng khai phá, ngay cả vợ anh T là chị Nguyễn Thanh T1 cũng không có mặt. Khi anh T lập hợp đồng do tin tưởng sau này anh T mở xưởng sửa chữa ô tô cho con bà làm cùng nên trong hợp đồng chỉ thoả thuận số tiền là 30 triệu đồng với điều kiện, sau khi bên mua tức là anh T giao đủ tiền cho bà thì bà sẽ giao đất cho anh T vào ngày 13/02/2004. Tuy nhiên sau khi lập hợp đồng mua bán đất xong anh T biết là diện tích đất này không phải là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như anh T tự tìm hiểu và ghi sẵn vào hợp đồng số ký hiệu I 406641, diện tích 2712 m^2 nên anh T đã không mở xưởng như đã cam kết, đồng thời vợ chồng bà cũng không giao đất cho anh T như trong hợp đồng đã ghi là giao vào thời gian ngày 13/02/2004. Cũng từ đó anh T trả lại toàn bộ diện tích đất đó cho gia đình bà quản lý sử dụng và cũng không ở lại X làm ăn nữa. Gia đình bà đã quản lý sử dụng, trồng một lứa keo đã khai thác, sau khi có phong trào trồng cây bưởi ăn quả gia đình bà lại không trồng keo nữa mà trồng bưởi hiện nay bưởi đã được trên 10 năm tuổi như vậy gia đình bà đã sử dụng ổn định từ thời điểm anh T lập hợp đồng đến nay đã gần 20 năm, từ khi anh T không làm đường ở X đến nay gần 20 năm anh T không quay lại và trao đổi hay có ý kiến gì về việc mua bán đất với gia đình bà. Bất ngờ thời gian gần đây vào khoảng tháng 6 năm 2023 không biết bằng mối quan hệ như thế nào giữa anh T với chị em chị Bùi Thị H2 và chị Bùi Thị T3 mà anh T liên hệ để bán

một phần đất cho chị H2, chị T3, do đó bố anh T là ông H3 đến nhà, nói với ông S là diện tích đất đó anh T đã có hợp đồng chuyển nhượng hiện nay anh T làm ăn thua lỗ nếu vợ chồng bà đứng ra bán đất cho chị H2, chị T3 thì chị H2, chị T3 trả tiền để anh T nhận, anh T sẽ huỷ hợp đồng mà gia đình bà đã ký với anh T trước đó, và từ đây bà sẽ được sử dụng toàn bộ phần đất còn lại sau khi đã bán cho chị H2 chị T3, còn nếu không nhất trí thì hợp đồng này vẫn có giá trị mà vợ chồng bà không có quyền sở hữu. Do không hiểu biết và muốn cho mọi việc được ổn định không tranh chấp sau này nên chồng bà đã đứng ra bán đất cho chị H2, chị T3, theo hợp đồng anh T lập sẵn, chị H2, chị T3 giao tiền cho anh T theo giấy tờ các bên đã làm còn chồng bà không được nhận một đồng nào. Sau khi chồng bà ông S đứng ra bán đất xong cho chị H2, chị T3 anh T đã không thực hiện đúng cam kết trả lại hợp đồng mua bán đất đã ký kết vào ngày 02/01/2004 mà anh T đã trốn tránh không gặp, kiện vợ chồng bà để yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích đất đã lập hợp đồng khống với vợ chồng bà và còn đòi lại cả phần đất bà đứng bán cho chị H2, chị T3 để anh T được lấy tiền tiêu sài, bà thấy anh T vi phạm pháp luật, tự làm một hợp đồng chuyển nhượng đất khống với gia đình bà, sau đó đi xin chữ ký, số sổ đỏ trong hợp đồng không đúng thực tế diện tích đất, đến nay còn chưa được cấp sổ đỏ, anh T ghi trong hợp đồng sẽ giao trả tiền cho vợ chồng bà làm 2 đợt tức là ngày anh T lập hợp đồng là ngày 02/01/2004 là 15.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng nữa anh T sẽ giao trả khi đã hoàn chỉnh xong hồ sơ mua bán đất và vào thời hạn là 13/02/2004, nhưng thực tế sau khi anh T lập xong hợp đồng anh T tự đi xin chữ ký chứ không làm theo đúng quy định của pháp luật về chuyển nhượng đất, do vậy các bên đã không thực hiện tiếp hợp đồng này từ ngay sau khi anh T lập xong. Nay anh T kiện yêu cầu vợ chồng bà giao trả diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh T lập khống bà không nhất trí. Bà yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất mà anh T lập khống với vợ chồng bà, giao cho vợ chồng bà được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất còn lại mà vợ chồng bà đang canh tác trồng cây bưởi trên đất.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại bài bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T và vợ là bà Nguyễn Thanh T1 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 02/01/2004;

Tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ký ngày 02/01/2004 giữa vợ chồng ông Doãn Quang S và vợ chồng ông Trần Anh T là vô hiệu toàn bộ;

Căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định diện tích còn lại thửa đất tranh chấp (sau khi đã chuyển nhượng) 789,2m^2 x 36.000 đồng/m^2 = 28.411.200 đồng;

Xác định thiệt hại: Như vậy giá trị chệnh lệch giữa thời điểm xét xử và thời điểm chuyển nhượng là 1.000.000.000 đ + 28.411.200 đ – 30.000.000 đ = 998.411.200 đồng.

Căn cứ lỗi của các bên trong hợp đồng mua bán/chuyển nhượng xác định mức độ lỗi của nguyên đơn 70%, của bị đơn 30%.

Như vậy buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 670.476.640đ (*sáu trăm bảy mươi triệu bốn trăm bảy sáu nghìn sáu trăm bốn mươi đồng*). Do nguyên đơn đã nhận 1.000.000.000 đồng số tiền đã chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất cho chị T3 và chị H2, nên nguyên đơn phải trả cho bị đơn là: 1.000.000.000đ – 299.523.360đ (*30% giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu*) + 30.000.000đ (*số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng bị đơn trả lại cho nguyên đơn*) = 670.476.640đ.

Giao cho ông Doãn Quang S và vợ là bà Trần Thị T2 được toàn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng ngày 02/01/2004 (*trừ đi diện tích đã bán cho bà Lê Thị H4 và bà Lê Thị T6*).

* *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y trình bày*:

Về nguồn gốc diện tích đất này, địa phương không nhớ năm nào cụ thể từ rất lâu trước đó do Lâm trường T9 sử dụng một phần không những đối với diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp mà cả một khu vực đất đồi hiện nay rất nhiều gia đình trong xã đang sử dụng, nhưng sau đó Lâm trường đã không sử dụng, từ bỏ quyền quản lý, Lâm trường không có giấy tờ gì, sau khi Lâm trường không sử dụng trở thành đất hoang hoá, sau đó gia đình ông S đã khai phá, sử dụng quá trình sử dụng ổn định không có tranh chấp. Diện tích đất này là đất gò đồi nên chưa được đo vẽ, chưa thể hiện trong sổ địa chính, mục kê của xã, do vậy xã không quản lý mà do gia đình chủ đất quản lý. Việc anh T, chị T1 và ông S lập hợp đồng chuyển nhượng đất như thế nào UBND xã không nắm được vì qua kiểm tra sổ sách hiện nay không thể hiện, ngoài ra do diện tích đất này chưa có giấy tờ gì nên việc chuyển nhượng là do các bên tự thực hiện với nhau xã không được chứng thực; đối với nội dung thôn xã thời kỳ đó, xác nhận và ký vào Giấy chuyển nhượng là do phía anh T hay ông S xin xác nhận còn trình tự thủ tục thực tế không đảm bảo quy định. Hiện nay Toà án đang giải quyết vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T với ông S UBND xã đề nghị Toà án giải quyết dứt điểm về nội dung hợp đồng, đồng thời giao cho một bên quản lý, sử dụng cụ thể đối với phần diện tích đã được thẩm định để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì phần diện tích đất tranh chấp này phù hợp quy hoạch khu dân cư, đủ điều kiện xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế toàn bộ khu vực này các hộ đã xây dựng nhà cửa, ngay cả chị H4 sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S, anh T đã xây nhà ổn định. UBND xã xác định rõ phần diện tích đất các bên hiện đang tranh

chấp không còn liên quan gì đến Lâm trường, vì Lâm trường không có giấy tờ, chỉ sử dụng trồng cây lấy gỗ một thời gian, sau đó không quản lý, sử dụng nguồn gốc được xác định cho gia đình ông S là người khai phá.

**Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà khai trong quá trình giải quyết vụ án*, cụ thể:

- Ông Doãn Văn N1 khai: Ông là em trai ruột của ông S, về nguồn gốc đất các bên tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh T với vợ chồng ông S là do mẹ ông bà Đặng Thị K1 trong thời gian sống với vợ chồng ông S đã cùng khai phá với vợ chồng ông S và đã thống nhất cho riêng vợ chồng ông S, diện tích đất này không liên quan gì đến ông, việc các bên chuyển nhượng đất với nhau như thế nào ông không nắm được và không liên quan.

- Anh Doãn Trung K2 khai: Anh là con trai ông S, hiện nay anh đang quản lý sử dụng diện tích đất liền kề với diện tích đất ông S, bà T2 đang sử dụng mà các bên tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng. Nguồn gốc đất anh đang sử dụng là do anh khai phá, năm 2004, đến năm 2006 anh san ủi múc đất trồng cây cối, đến năm 2022 anh xây nhà xưởng quá trình khai phá sử dụng, trồng cây, xây nhà xưởng không xảy ra tranh chấp với ai đất đã có ranh giới cụ thể. Việc ông S và anh T lập hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau như thế nào anh không liên quan, anh xác định không tranh chấp diện tích đất với các bên, không liên quan đến việc giải quyết vụ án.

- Chị Bùi Thị H2 khai: Ngày 30/6/2023, chị và ông Doãn Quang S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế chị mua của anh Trần Anh T, tuy nhiên ông S là người đứng lên ký kết hợp đồng, diện tích là 145 m^2 chiều rộng bám mặt đường là 5m, chiều sâu là 29m với giá ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng có mặt anh T, chị đã giao tiền cho anh T.

- Chị Bùi Thị T3 khai: Ngày 30/6/2023, chị và ông Doãn Quang S có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế chị trao đổi mua bán với anh T, tuy nhiên khi đứng ký kết hợp đồng thì ông Doãn Quang S là người ký kết, anh Trần Anh T là người làm chứng, diện tích chuyển nhượng là 145 m^2 chiều rộng bám mặt đường là 5m, chiều sâu là 29m với giá ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng chị đã giao tiền cho anh T.

Vụ án trên 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 92/2024/DS-ST, ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 235, 264, 266 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 129, 131, 357, 407, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 75 (Luật Đất đai năm 1993) Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của

HĐTP TAND Tốihướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 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. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thanh T1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Doãn Quang S.

Tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 02/01/2004 giữa ông Doãn Quang S, bà Nguyễn Thị T5 và anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thanh T1 là vô hiệu.

3. Về giải quyết hậu quả hợp đồng:

Ông Doãn Quang S tiếp tục được quyền quản lý sử dụng thửa đất được thể hiện bởi các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10,11,3 tại mảnh trích đo địa chính phục vụ giải quyết vụ án, địa chỉ thửa đất tại thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Doãn Quang S thực hiện quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Doãn Quang S theo quy định pháp luật, mà không ai được cản trở. Chi phí hợp lệ liên quan đến thủ tục sang tên được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Anh Trần Anh T phải trả cho ông Doãn Quang S và bà Trần Thị T2 tổng số tiền là 51.000.000 đồng; trong đó trả cho ông S số tiền là 25.500.000 đồng, trả cho bà T2 là 25.500.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Thanh T1 phải trả cho ông Doãn Quang S và bà Trần Thị T2 tổng số tiền là 51.000.000 đồng; trong đó trả cho ông S số tiền là 25.500.000 đồng, trả cho bà T2 là 25.500.000 đồng.

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

Ngày 26/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số: 04/2024/QĐ-SCBSBA, theo văn bản nội dung sửa chữa, bổ sung như sau: Sửa chữa, bổ sung Bản án số 92/2024/DS-ST, ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Tại dòng thứ 21 đến 23 từ trên xuống, trang 14 của bản án đã ghi: "*3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.*". **Nay được sửa chữa, bổ sung như sau:** "*3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm*

yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 19/7/2024".

2. Tại dòng 14 từ dưới lên trang 13 của bản án đã ghi: "*thể hiện bởi các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10,11,3 tại mảnh trích đo địa chính phục vụ*". **Nay được sửa chữa, bổ sung như sau:** "*thể hiện bởi các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,17,3 tại mảnh trích đo địa chính phục vụ*".

Ngày 25/7/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án, không nhất trí với bản án sơ thẩm, xác định cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng quy trình tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan dẫn đến việc phán quyết không chính xác; đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến: Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) lập ngày 02/01/2004 giữa ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 với anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật chưa chính xác, phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm không chỉ rõ căn cứ pháp luật áp dụng, nguồn gốc đất có tranh chấp là của bà Đặng Thị Kế M1 đẻ ông S đã chết nhưng không xác minh làm rõ; việc thu thập tài liệu chứng cứ chưa được đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi của các bên chưa đảm bảo quy định của pháp luật dẫn đến giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa chính xác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn đồng thời là người có yêu cầu phản tố trong vụ án với nguyên đơn ông Doãn Quang S cung cấp cho cấp phúc thẩm các tài liệu, chứng cứ gồm: 01 bản tường trình ngày 22/12/2024, 01 bản sao trích lục khai tử của bà Đặng Thị Thân S1 năm 1922 (tức bà Đặng Thị K1) do UBND xã X, huyện Y cấp ngày 20/02/2025; 01 biên bản họp gia đình lập ngày 27/8/2008; 01 đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất lập ngày 27/8/2008 có xác nhận của Trưởng thôn Vông Vàng 2, xã X và xác nhận của UBND xã X, huyện Y. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Doãn Quang S trình bày ý kiến: Không đồng ý với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, xác định hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 02/01/2004 giữa ông S, bà T2 với anh T, chị T1 là vô hiệu vì khi lập hợp đồng này diện tích đất không có trong sổ đỏ, đất không có tên trong giấy tờ, bản đồ nào, toàn bộ hợp đồng CNQSDĐ là do anh T tự lập sau đó để cho ông và bà

T2 ký, sau đó anh T tự đi xin chữ ký của Trưởng thôn, cán bộ địa chính và UBND xã X. Sau khi lập hợp đồng CNQSDĐ gia đình ông vẫn trực tiếp quản lý đất, chưa giao cho anh T, chị T1. Hợp đồng CNQSDĐ vi phạm về hình thức và nội dung, cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định của pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

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

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. Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án, xét thấy cấp sơ thẩm đã xét xử, giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST, ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[**1**]. Về thủ tục tố tụng:

Ngày 25/7/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo bản án của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang. 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, đơn kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[**2**] Về nội dung vụ án:

Ngày 02/01/2004 giữa các đương sự ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 (Bên bán- Bên A) với anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 (vợ ông T) (Bên mua- Bên B) có lập hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 (vợ ông S) diện tích 1200m^2 đất tại thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên

Quang là đất đồi hiện đang trồng chè và mía, với giá là 30.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng đất anh T, chị T1 đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông S, bà T2. Do trong thời kỳ này anh T đang thi công tuyến đường X - K, anh T đã sử dụng máy móc thi công cuốc hạ tả ly lấy đất để sử dụng đắp đường thi công đồng thời tạo dựng được mặt bằng tại khu vực đất nhận chuyển nhượng. Theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất lập ngày 02/01/2004 *(Bút lục 04 đến bút lục 07)* và hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất lập ngày 02/01/2004 *(Bút lục 164 đến bút lục 167*) trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp thể hiện như sau:

- Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 02/01/2024 tại bút lục 04 đến 07, bên bán Bên A thể hiện có các ông bà: Đặng Thị K1 (mẹ đẻ ông S), ông S, bà T2; Bên mua Bên B có anh Trần Anh T ký tên trong hợp đồng; hợp đồng trên có xác nhận của Trưởng thôn 2 Vông Vàng, xã X, huyện Y ngày 30/12/2003; Nhận thực của cán bộ địa chính xã X, huyện Y Lê Thuần ngày 30/12/2003; có xác nhận của Chủ tịch UBND xã X, huyện Y ông Hứa T7.

- Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất ngày 02/01/2004 tại BL số 164 đến 167, tại mục bên bán đất (Bên A) thể hiện có ông S, bà T2 ký; bên mua (Bên B) có anh Trần Anh T ký; phần xác nhận của Trưởng thôn 2 Vông Vàng, xã X và cán bộ địa chính, Chủ tịch UBND xã X không thể hiện. Tại trang 4 của Bản hợp đồng này thể hiện số tiền ông S đã nhận của anh T số tiền đủ 30.000.000 đồng.

Căn cứ yêu cầu của các đương sự trong vụ án, Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ. Căn cứ biên bản xác minh với bà Hứa Thị L2 địa chính xã X (bút lục E*)* xác định đất ghi trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng ngày 02/01/2004 giữa các đương sự không đúng đặc điểm, vị trí và nguồn gốc đất, diện tích đất hai bên nhận chuyển nhượng chưa đăng ký quyền sử dụng đất qua UBND xã, đất chưa có số lô, số thửa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thể hiện trên tờ bản đồ. Cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm chuyển nhượng và đến khi giải quyết vụ án ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xác định giữa các đương sự không có quyền chuyển nhượng cho ông T, bà T1. Xác định hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất lập ngày 02/01/2004 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi của bên nguyên đơn (bên B bên mua đất) là 60% và lỗi bên bị đơn (bên A bên bán đất là 40%) và quyết định về án phí, quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của các đương sự theo quy định.

[**3**]. Xét nội dung kháng cáo bản án và nội dung bổ sung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[**3.1**]. Nội dung kháng cáo xác định hợp đồng CNQSDĐ ngày 02/01/2004 giữa các đương sự ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 với anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thanh T1 có hiệu lực pháp luật vì thực tế có sự xác lập hợp đồng, có việc mua bán chuyển nhượng thanh toán tiền.

Hội đồng xét xử thấy rằng, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nguyên đơn cung cấp cho Tòa án 02 bản hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 02/01/2024 và xác nhận đều được cả hai bên cùng ký nhận thực hiện. Về nội dung của 02 hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn cung cấp là giống nhau, tuy nhiên phần cuối của hợp đồng chuyển nhượng có sự khác nhau về người tham gia bên A (bên chuyển nhượng). Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/01/2004 tại bút lục số 04 đến 07 trong hồ sơ thể hiện bên bán đất có bà Đặng Thị K1, ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2, có xác nhận của trưởng thôn Vông Vàng 2 ngày 30/12/2023, có xác nhận, chữ ký của cán bộ địa chính, Chủ tịch UBND xã X ngày 30/12/2003; còn Hợp đồng CNQSDĐ ngày 02/01/2004 tại bút lục số 164 đến 167 phần cuối của hợp đồng bên bán đất thể hiện chỉ có chữ ký của ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2. Tại thời điểm các đương sự thực hiện việc CNQSDĐ với nhau (ngày 02/01/2004) lúc này Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 1998 và Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực pháp luật. Tại khoản 5 Điều 13 Luật đất đai năm 1993 quy định: …"Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai bao gồm:…Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Tại Điều 30 và Điều 75 của Luật đất đai năm 1993 quy định: …"Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây: Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện…. Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép". Tại khoản 1 Điều 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: "Điều kiện chuyển quyền sử dụng đất: Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác khi có đủ các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo theo quy định của pháp luật về đất đai". Tại khoản 3 Điều 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: "Quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình cũng được xác lập do được người khác chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai". Tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: "…Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai".

Như vậy, điều kiện để CNQSDĐ thì đất phải được cấp GCNQSDĐ hoặc đất phải có giấy tờ hợp pháp theo quy định của pháp luật. Khi thực hiện CNQSDĐ, mảnh đất chuyển nhượng nêu trên bà K1, ông S, bà T2 chưa được cấp GCNQSDĐ hoặc chưa có giấy tờ hợp pháp theo quy định của pháp luật, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý xác nhận; mặt khác, trong hợp đồng CNQSDĐ

(BL từ 04 đến 07) ngày 02/01/2004 lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng trước đó ngày 30/12/2003 có xác nhận của trưởng thôn Vông Vàng 2 và cán bộ địa chính xã X (trước thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng) và thông tin của thửa đất thực hiện chuyển nhượng không phù hợp, không đúng như hợp đồng chuyển nhượng được lập giữa các bên; anh T, chị T1 chưa nhận đất, chưa sử dụng đất, đến thời điểm giải quyết vụ án hiện nay đất tranh chấp chưa đương sự nào được cấp GCNQSDĐ, anh T, chị T1 chưa xây dựng nhà, vật kiến trúc gì trên đất…Do đó, không đủ điều kiện công nhận hợp đồng CNQSDĐ nêu trên, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 02/01/2004 giữa các đương sự vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật; nội dung kháng cáo này của đương sư không có căn cứ chấp nhận.

[**3.2**]. Nội dung kháng cáo xác định cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng; tài liệu, chứng cứ thu thập sơ sài, thiếu thành phần tham gia tố tụng, nhận định, đánh giá không hợp lý dẫn đến quyết định các vấn đề trong bản án chưa chính xác.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án căn cứ theo yêu cầu của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật. Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án chứng cứ do các đương sự cung cấp, do cấp sơ thẩm thu thập cơ bản đảm bảo đầy đủ, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, đánh giá chứng cứ, giải quyết các vấn đề trong phạm vi yêu cầu của đương sự trong vụ án được cấp sơ thẩm quyết định trong bản án sơ thẩm; giá trị đất tranh chấp cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ, phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, phần nhận định về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm đánh giá xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nguyên nhân là do phía nguyên đơn (bên nhận chuyển nhượng đất) nhiều hơn và phải chịu 60% thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là chưa thỏa đáng, chưa đảm bảo được về quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án. Bởi vì, hợp đồng CNQSDĐ nêu trên vô hiệu do vi phạm về cả hình thức và nội dung, khi thực hiện Hợp đồng này hai bên đương sự đều biết rõ về nguồn gốc đất chuyển nhượng không đủ điều kiện chuyển nhượng, khi thực hiện hợp đồng các đương sự đều hoàn toàn tự nguyên, không ai bị lừa dối, ép buộc… Do đó, cần xác định mức độ lỗi của các bên như nhau, mỗi bên chịu ½ trách nhiệm, như vậy mới đảm bảo được quyền bình đẳng của đương sự trong vụ án.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này". Hợp đồng CNQSDĐ ngày 02/01/2004 có tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án, xét về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân

sự năm 2015, do đó áp dụng quy định tại các Điều 122, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nêu trên.

Căn cứ tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Xác định về thiệt hại và giải quyết hậu quả của hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu trong vụ án cụ thể này đó là: Bên chuyển nhượng đất hoàn trả cho bên nhận chuyển nhượng đất số tiền chuyển nhượng và thanh toán khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Đối với khoản tiền mà bên chuyển nhượng bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu, khoản tiền mà bên nhận chuyển đã đầu tư để làm tăng giá trị quyền sử dụng đất…, khi giải quyết tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu nên không xem xét. Do đó, thiệt hại được xác định như sau:

- Số tiền 30.000.000 đồng anh T, chị T1 đã thanh toán cho ông S, bà T2; cần buộc ông S, bà T2 có trách nhiệm thanh toán hoàn trả cho anh T, chị T1.

- Về số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất: Theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2024 xác định diện tích đất là 1.086 m^2. Trong đó, trước khi xảy ra tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện chuyển nhượng cho chị Bùi Thị H2, chị Bùi Thị T3 một phần đất là 295,9 m^2 được số tiền 1.000.000.000 đồng, anh T là người nhận tiền; số đất còn lại 787,5 m^2, tại thời điểm hòa giải giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thống nhất có giá trị 1.200.000.000 đồng; sau đó đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định giá trị đất còn lại giá 4.500.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá, theo kết quả định giá đất 36.000đ/ m^2 x 789,2 m^2 = 28.411.200 đồng. Căn cứ theo giá đất các bên đã thực hiện chuyển nhượng thực tế và nội dung giá đất trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thống nhất với nhau, cấp sơ thẩm xác định tổng giá trị phần đất hai bên thực hiện chuyển nhượng ngày 02/01/2004 có giá trị là 2.200.000.000 đồng là có căn cứ. Như vậy số tiền chênh lệch là: (2.200.000.000 đồng - 30.000.000 đồng) = 2.170.000.000 đồng (*Hai tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng*). Xác định tỷ lệ lỗi mỗi bên 50% là = 1.085.000.000 đồng. Trong đó anh T, chị T1 đã được nhận 1.000.000.000 đồng từ chị Bùi Thị H2, chị Bùi Thị T3. Ông S, bà T2 nhận lại đất, có trách nhiệm thanh toán cho anh T, chị T1 số tiền 85.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 có trách nhiệm thanh toán cho anh T, chị T1 là 115.000.000 đồng (gồm 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 85.000.000 đồng tiền về giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất), trong đó ông S và bà T2 mỗi người phải chịu ½ trách nhiệm số tiền thanh toán.

[**3.3**]. Nội dung xác định áp dụng pháp luật chưa đầy đủ, chưa chính xác.

Xét thấy tại phần nhận định, quyết định của bản án sơ thẩm cấp sơ thẩm nhận xét, đánh giá việc áp dụng pháp luật giải quyết vụ án, tuy nhiên một số điều

luật áp dụng không ghi đầy đủ của năm nào để cơ quan chức năng và người tham gia tố tụng đối chiếu, tra cứu…. Xét thấy, việc áp dụng pháp luật, nội dung giải quyết vụ án cơ bản phù hợp theo pháp luật quy định, nội dung này không làm thay đổi bản chất vụ án (thiếu sót này Hội đồng xét xử sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm khi xét xử, giải quyết các vụ án khác). Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bổ sung các căn cứ và điều luật cụ thể tại bản án phúc thẩm.

[**3.4**]. Theo hợp đồng CNQSDĐ ngày 02/01/2004 (tại Bút lục số 04 đến 07 trong hồ sơ vụ án), bên chuyển nhượng đất ngoài ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 thì còn có bà Đặng Thị K1 (là mẹ đẻ của ông S) tham gia. Theo ý kiến của ông S, bà T2 xác định diện tích đất mà gia đình ông bà chuyển nhượng cho anh T, chị T1 là khu đồi mà mẹ ông S (bà K1) và ông S, bà T2 khai phá. Theo Trích lục khai tử do UBND xã X cấp thì bà Đặng Thị T8, sinh năm 1922, chết ngày 02/6/2008, được khai tử tại UBND xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang số 12 ngày 09/6/2008. Tại cấp phúc thẩm, ngày 24/02/2025 Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã xác minh tại địa phương, được Trưởng thôn Vông Vàng 2 và UBND xã X xác định: Bà Đặng Thị T8 với bà Đặng Thị K1 là 01 người, thời điểm năm 2004 bà Đặng Thị Kế C đã chết, có 02 người con là ông Doãn Quang S và ông Doãn Văn N1. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông N1 (BL số 59), ông N1 xác định diện tích đất tranh chấp là do bà K1 khai phá, bà K1 đã cho ông S, bà T2, ông không liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng đất trên. Tòa án giải quyết vụ án ông N1 xác định không liên quan và không có ý kiến, yêu cầu gì. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như: Anh Doãn Quốc K (con trai ông S), chị Bùi Thị H2, chị Bùi Thị T3 đều không có ý kiến gì, yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

[**3.5**]. Đối với nội dung chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp các đương sự nhất trí với nhận định tại bản án sơ thẩm, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không phải xem xét thêm.

[**3.6**]. Đối với diện tích đất hiện có tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính để phục vụ giải quyết vụ án về tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Tuyên Quang lập ngày 28/5/2024 được thể hiện tại các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,17, 3; địa chỉ thửa đất tại thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, có diện tích 789,2 m^2. Hiện nay do ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 đang quản lý. Phần quyết định của bản án sơ thẩm giao cho đương sự sử dụng chưa phù hợp với hiện trạng; tại Quyếtsửa chữa, bổ sung Bảnsơ thẩm số: 04/2024/QĐ-SCBSBA, ngày 26/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang đã sửa chữa, bổ sung cho phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa lại diện tích đất theo mảnh trích đo theo Quyếtđịnh sửa chữa, bổ sung nêu trên.

Xét thấy với nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để hủy án bản án sơ thẩm. Do đó, xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích nêu trên.

[**4**]. Về tiền án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Cấp phúc thẩm sửa một phần của bản án, nên cần xác định lại án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu trong vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo bản án không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[**5**]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 của 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. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 235, 264, 266 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 30, 31, 75 Luật Đất"đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất"đất đai năm 1998); các Điều 690, 691, 692, 693, 695, 696, 705, 706, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 117, 122, 131, 357, 407, 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; tiểu mục 2.3, mục 2, phầncủa Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng ẩm"Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ướng"hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12; các khoản 1, 3 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thanh T1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Doãn Quang S, bà Trần Thị T2. Tuyên bố hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất lập ngày 02/01/2004 giữa ông

Doãn Quang S, bà Trần Thị T2 và anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 là vô hiệu.

3. Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu như sau:

3.1. Ông Doãn Quang S và bà Trần Thị T2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền là 115.000.000 đồng (*Một trăm mười lăm triệu đồng*), trong đó gồm 30.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 85.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Ông Doãn Quang S có trách nhiệm thanh toán số tiền 57.500.000 đồng (Thanh toán cho anh Trần Anh T 28.750.000 đồng và cho chị Nguyễn Thị Thanh T1 28.750.000 đồng).

- Bà Trần Thị T2 có trách nhiệm thanh toán số tiền 57.500.000 đồng (Thanh toán cho anh Trần Anh T 28.750.000 đồng và cho chị Nguyễn Thị Thanh T1 28.750.000 đồng).

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, bên 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.2. Giao cho ông Doãn Quang S và bà Trần Thị T2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 789,2 m^2 đất, được thể hiện tại các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,17, 3. Theo mảnh trích đo địa chính để phục vụ giải quyết vụ án về tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y, tỉnh Tuyên Quang lập ngày 28/5/2024; địa chỉ thửa đất tại thôn V, xã X, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Ông Doãn Quang S và bà Trần Thị T2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Anh Trần Anh T và chị Nguyễn Thị Thanh T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000957 ngày 19/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang và 23.250.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000779 ngày 10/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang. Anh Trần Anh T, chị Nguyễn Thị Thanh T1 được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 22.950.000 đồng.

4.2. Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Doãn Quang S và bà Trần Thị T2 (do ông Doãn Quang S và bà Trần Thị T2 là người cao tuổi).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002121 ngày 08/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 11/3/2025.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND 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

Phúc An Hoành

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Nguyễn Đức Nam

Ma Hồng Thắng

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phúc An Hoành