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

Bản án số: 37/2023/DS-PT
Ngày 27-12-2023.
V/v: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Hải

Bà Phạm Mai Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thùy Dương- Thư ký TAND tỉnh Yên Bái.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham dự phiên tòa: Ông Vũ Mạnh Hùng.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023, về việc: *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 24/2023/QĐ-PT ngày 14-12-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958; nơi thường trú: Tổ 10 (cũ tổ 47), phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; nơi ở hiện nay: Chung cư The CBD 125 ĐVC, phường TML (Quận 2), thành phố TĐ, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Quang A, sinh năm 1961 (Vắng mặt) và bà Trần Thị N sinh năm 1962 (Có mặt); cùng địa chỉ cư trú: Tổ 10 (cũ tổ 46), phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Ngô Đức T, sinh năm 1952; nơi cư trú: Số 240, phố HB, phường CN,

quận HK, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Ông Nguyễn Chí Đ - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH TT; địa chỉ: Số 691, đường PD, phường XP, quận NTL, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người làm chứng: Ông Vũ Tiến B, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ 18, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2007, bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận mua của vợ chồng ông Vũ Quang A, bà Trần Thị N một lô đất mặt đường Bưu điện - Nhà khách số 02. Tại thời điểm này, ông A, bà N chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông A, bà N có cho bà H xem Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 15-5-2006 của Ủy ban nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái về việc bố trí cho gia đình ông Vũ Quang A một lô đất tái định cư trên đường Bưu điện- Nhà khách số 02. Vì vậy, bà H tin tưởng và thỏa thuận với ông A, bà N khi nào ông A, bà N nhận được đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lúc đó ông A, bà N chuyển nhượng đất cho bà sau. Bà H đã viết "Giấy chuyển nhượng thổ cư" đề ngày 04-10-2007, có nội dung: Gia đình ông A, bà N có một lô đất mặt đường Bưu điện - Nhà khách số 02 (nay là đường Nguyễn Văn Cừ), chiều rộng 4m, chiều sâu 20m, diện tích là 80m^2; ông A, bà N đồng ý chuyển nhượng cho bà với giá là 300.000.000 đồng. Ông A và bà N đã đồng ý với nội dung Giấy chuyển nhượng thổ cư và ký tên ở phần dưới dòng chữ "Người viết giấy chuyển nhượng".

Thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 16-01-2009, bà H đã trả cho ông A, bà N tổng số tiền 170.000.000 đồng bao gồm tiền đặt cọc và thanh toán tiền mua đất đợt 1. Sau đó, bà nhiều lần giục ông A, bà N làm thủ tục pháp lý chuyển nhượng cho bà lô đất này nhưng ông A, bà N không thực hiện. Bà H đã tìm hiểu thì biết ông A, bà N đã thỏa thuận với vợ chồng ông Bùi Minh L và bà Nguyễn Thị H (đều trú tại tổ 9A, phường NTH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái) về việc đổi lô đất có được theo Quyết định số 475/QĐ-UBND nêu trên và một số quyền lợi khác để lấy 7 lô đất của ông Lực, bà H ở đường Nguyễn Văn Cừ thuộc tổ 10, phường ĐT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái. Bà H cho rằng: Việc ông A, bà N sử dụng lô đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà để chuyển đổi đất với người khác, dẫn đến ông A, bà N đã không còn đất để chuyển nhượng cho bà theo thỏa thuận, nhưng cũng không trả lại tiền và bồi thường cho bà H. Việc làm của ông A, bà N đã lợi dụng lòng tin để chiếm đoạt của bà H số tiền 170.000.000 đồng, tương đương với 56% giá trị lô đất ở đường Nguyễn Văn Cừ ở thời điểm 2006-2009.

Bà H xác định việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên 80% là do lỗi của ông A và bà N, 20% là do lỗi của bà vì không thực hiện việc công chứng, chứng thực đối với "Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04-10-2007". Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông Vũ Quang A, bà Trần Thị N giao kết ngày 04-10-2007 theo "Giấy chuyển nhượng thổ cư" là vô hiệu; đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N trả lại cho bà H số tiền gốc đã nhận là 170.000.000 đồng và bồi thường trượt giá tài sản theo giá thị trường số tiền là 1.715.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông A và bà N phải trả cho bà là 1.885.000.000 đồng.

** Tại bản tự khai và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và ông Vũ Quang A, bà Trần Thị N trình bày:*

Năm 2007, ông A có thỏa thuận miệng bán cho bà Nguyễn Thị H một mảnh đất có diện tích 80m^2 với giá 300.000.000 đồng. Thỏa thuận không lập thành giấy tờ vì lúc đó đất đai nhà ông chưa ổn định. Lô đất mà ông có ý định bán cho bà H là 01 lô đất nằm trong phần diện tích đất do tổ tiên để lại mà gia đình ông đang sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không phải lô đất nằm trong Quyết định số 475/QĐ- UBND ngày 15-5- 2006 như bà H trình bày, vì gia đình ông chỉ được bố trí theo diện tái định cư có thu tiền sử dụng đất, vợ chồng ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó bà H cũng đồng ý mua, thống nhất sau này khi đất đai ổn định thì mới sang tên chuyển nhượng. Sau đó, bà H nhiều lần mang tiền đến đưa cho ông A, mỗi lần nhận tiền thì vợ ông là bà Trần Thị N đều viết giấy biên nhận. Đến năm 2009 thì vợ chồng ông A nhận của bà H tổng cộng là 170.000.000 đồng, sau đó không thấy bà H đưa thêm cũng không thấy bà H có ý kiến gì.

Năm 2012, vợ chồng ông A nộp thuế để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 08 lô đất, sau này được cấp 07 lô đất đứng tên ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N. Đến năm 2014, ông A gọi bà H đến để đo đạc, xác định vị trí lô đất để bán cho bà H là lô đất số 15, giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Thành, nhưng khi đến đó thì giữa bà H và con rể của bà H xảy ra cãi nhau, không thống nhất được là đất của ai, nên ông không bàn giao đất nữa. Lô đất này sau đó được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác, ông A không biết ai là người đứng tên quyền sử dụng đất. Do chủ sở hữu của lô đất chưa đến quản lý và sử dụng, đất vẫn để trống nên vợ chồng ông có xây dựng 01 căn nhà nhỏ, cột sắt, lợp cọ để con trai ông bán hàng.

Năm 2016, bà H bị vỡ nợ nên đến gặp ông A nói rằng: *"Chị bị chúng nó lừa nên bây giờ chị hết sạch rồi, thôi chị không lấy đất nữa, cho chị xin lại tiền nhưng cho chị thêm tý gọi là chênh lệch"*. Vì vậy, ông A đã trả cho bà H 170.000.000 đồng và thêm 10.000.000 đồng nữa gọi là tiền chênh lệch, bù trượt giá, tổng cộng là 180.000.000 đồng. Do tin tưởng nhau, nên ông không yêu cầu bà H viết giấy biên

nhận về việc đã nhận số tiền do ông trả, cũng như không hủy bỏ giấy biên nhận nhận tiền trước đó.

Đến thời điểm năm 2022, bà H vu khống cho vợ chồng ông là chưa trả lại tiền, đồng thời bà H đã làm đơn ra Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố YB tố cáo ông A là "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản". Ông A khẳng định giấy chuyển nhượng thổ cư năm 2007 là giả mạo vì hai bên không hề viết giấy chuyển nhượng cho nhau; chữ viết trong Giấy chuyển nhượng không phải là chữ viết từ năm 2007; bà H là người viết Giấy chuyển nhượng nhưng chữ ký của vợ chồng ông lại ở dưới dòng chữ "người viết giấy chuyển nhượng". Ông A đã giao nộp cho Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố YB đoạn băng ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông A và bà H, trong đó có đoạn ông A cho rằng bà H đã thừa nhận việc ông đã trả lại tiền cho bà H trong đoạn băng ghi âm nêu trên.

Ông A không đồng ý trả số tiền là 1.885.000.000 đồng như yêu cầu khởi kiện của bà H, vì ông A đã trả lại số tiền bà H đưa đặt cọc mua đất trước đó là 180.000.000 đồng nên ông không có nghĩa vụ phải trả cho bà H bất cứ một khoản tiền nào khác.

Kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ của Tòa án:

- Hồ sơ giải quyết nguồn tin về tội phạm tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố YB, tỉnh Yên Bái. Qua quá trình làm việc, Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an thành phố YB đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 13/QĐ-ĐTTH và ngày 18-05-2022; Viện kiểm sát nhân dân thành phố YB đã có Công văn số 14/KKT-VKS, xác định quyết định không khởi tố vụ án hình sự của Cơ quan cảnh sát điều tra thành phố YB- Công an thành phố YB là có căn cứ.

- Công văn số 1594/C09-P4 ngày 20-6-2023 của Viện khoa học Hình sự (C09)- Bộ Công an có nội dung tóm tắt như sau: Căn cứ theo điểm b, khoản 1, Điều 24 Luật Giám định tư pháp năm 2012 và điểm d, khoản 2, Điều 68 Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015, C09 từ chối thực hiện giám định do không đủ điều kiện để tiến hành giám định đối với nội dung yêu cầu giám định: "Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04/10/2007 giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Quang A, bà Trần Thị N và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H là loại giấy được sản xuất vào thời gian nào, có phải sản xuất vào năm 2007 không?".

- Kết luận giám định số 112/Kl-KTHS ngày 14-7-2023 của Viện khoa học Hình sự- Bộ Công an có nội dung tóm tắt như sau:

Viện khoa học Hình sự từ chối thực hiện giám định đối với thời điểm viết, tuổi mực của các chữ viết, do hiện nay Viện khoa học hình sự chưa giải quyết được yêu cầu về giám định tuổi mực, thời điểm viết, ký trên tài liệu.

Các chữ viết có nội dung từ "Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam" đến "Người viết giấy chuyển nhượng" (tính từ dòng chữ viết thứ 1 đến dòng thứ 18 từ trên xuống) ở mặt trước Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04/10/2007 (ký hiệu A)

không bị cắt ghép, so với chữ viết của Nguyễn Thị H trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 do cùng một người viết ra.

Các chữ viết có nội dung từ "Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam" đến "Người viết giấy chuyển nhượng" (tính từ dòng chữ viết thứ 1 đến dòng thứ 18 từ trên xuống) ở mặt trước Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04/10/2007 (ký hiệu A) không bị cắt ghép.

Chữ ký, chữ viết đứng tên Vũ Quang A dưới mục "Chồng" ở mặt trước Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04/10/2007 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết của Vũ Quang A trên các mẫu so sánh ký hiệu M8, M9, M14 do cùng một người ký, viết ra.

Chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Thị N dưới mục "vợ" ở mặt trước; chữ ký "nhâm" dưới nội dung nhận tiền ngày 13/1/2008 ở mặt trước và dưới các nội dung nhận tiền ở mặt sau Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04/10/2007 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết của Trần Thị N trên các mẫu so sánh ký hiệu M8 đến M13 do cùng một người ký, viết ra.

Chữ ký "nhâm" dưới nội dung nhận tiền ngày 13/1/2008 ở mặt trước và dưới các nội dung nhận tiền ở mặt sau Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04/10/2007 (ký hiệu A) là các chữ ký trực tiếp.

Chữ ký "nhâm" dưới nội dung nhận tiền ngày 13/1/2008 ở mặt trước và dưới các nội dung nhận tiền ở mặt sau Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04/10/2007 (ký hiệu A) không bị tô lại.

Chữ ký, chữ viết đứng tên Vũ Quang A dưới mục "Chồng" và chữ ký, chữ viết đứng tên Trần Thị N dưới mục "vợ" ở mặt trước Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04/10/2007 (ký hiệu A) là các chữ ký, chữ viết trực tiếp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái đã quyết định:

- Căn cứ Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 122; Điều 124; Điều 134; Điều 137; Điều 689; Điều 697; Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Căn cứ Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 106; khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

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

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng thổ cư) xác lập ngày 04-10-2007 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Vũ Quang A, bà Trần Thị N vô hiệu.

1.2. Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 170.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N phải bồi thường thiệt hại do trượt giá tài sản số tiền là 1.715.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18-9-2023, nguyên đơn Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm giải quyết các nội dung:

- Đưa ông Bùi Minh L và bà Nguyễn Thị H vào tham gia tố tụng.

- Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đối với thửa đất tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định thiệt hại là giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo giá thị trường vơi giá trị theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

- Xác định lỗi của ông A, bà N theo quy định của pháp luật khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền gốc đã nhận là 170.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền: 1.715.000.000 đồng.

Ngày 19-9-2023, ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị H với ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N được thể hiện tại "Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04-10-2007" vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; buộc ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận là 170.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do trượt giá tài sản số tiền là: 1.715.000.000 đồng. Tổng số tiền ông A, bà N phải trả cho bà H là: 1.885.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Ngô Đức T trình bày: Giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ có thoả thuận miệng về việc chuyển nhượng đất; Giấy chuyển nhượng thổ cư là do bà H viết tay không có công chứng, chứng thực nên không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Bản án sơ thẩm xác định. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái do thụ lý trái pháp luật.

Luật sư Nguyễn Chí Đ trình bày: Toà án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là đúng pháp luật; Bản án sơ thẩm quyết định tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là đúng. Mặc dù giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không xác định cụ thể là chuyển nhượng lô đất nào. Giao dịch này đã chấm dứt thực hiện và bị đơn đã hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 180.000.000đồng, thể hiện qua nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông A và bà H. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N phải hoàn trả số tiền đã nhận là 170.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do trượt giá tài sản số tiền là: 1.715.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS; kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong hạn luật định và hợp lệ.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai, xem xét tại phiên tòa, cũng như kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện bị đơn ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N về việc: "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu". Do đó, Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái

thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về pháp luật áp dụng: Giao dịch dân sự được xác lập vào năm 2007 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên Bản án sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết là đúng.

[3] Về yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng: Trong giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu đưa ông Bùi Minh L và bà Nguyễn Thị H (cùng trú tại tổ 9A, phường Nguyễn Thái Học, thành phố YB) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan,

Hội đồng xét xử thấy: Ông Bùi Minh L và bà Nguyễn Thị H không tham gia vào thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; cũng không có cơ sở xác định lô đất mà bị đơn hoán đổi cho ông Bùi Minh L, bà Nguyễn Thị H vào năm 2018 là lô đất mà bị đơn thỏa thuận bán cho nguyên đơn năm 2007. Thỏa thuận hoán đổi đất giữa bị đơn với ông L, bà H không liên quan đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn. Do đó việc Tòa án sơ thẩm không đưa ông L, bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đều thừa nhận giữa bà H và ông A, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau 01 lô đất có diện tích 80m^2 với giá 300.000.000 đồng, bà H đã trả cho ông A, bà N số tiền 170.000.000 đồng là có thật và là sự kiện không cần phải chứng minh. Mặc dù ông A và bà N không thừa nhận đó là chữ ký, chữ viết của mình trong Giấy chuyển nhượng thổ cư ngày 04-10-2007, nhưng nội dung thỏa thuận và số tiền thực tế các bên đã giao nhận cho nhau phù hợp với nội dung trong Giấy chuyển nhượng thổ cư này. Do đó, có đủ cơ sở để xác định giữa bà H, ông A và bà N đã xác lập với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không có thông tin về thửa đất chuyển nhượng là vi phạm Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; đối tượng chuyển nhượng là đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng đất không được công chứng, chứng thực hợp lệ là vi phạm quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông A, bà N vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[5.1] Về khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Các bên đương sự đều thừa nhận, quá trình thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông A và bà N đã nhận của bà H tổng số tiền là 170.000.000 đồng,

nhưng chưa giao đất. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên ông A và bà N có nghĩa vụ phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 170.000.000đồng.

Ông A và bà N khẳng định đã trả cho bà H số tiền 180.000.000 đồng vào năm 2016 (bao gồm 170.00.000đồng tiền gốc và 10.000.000đồng tiền chênh lệch, bù trượt giá), thể hiện trong đoạn băng ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa ông A và bà H (Nội dung ghi âm được chuyển thành bản dịch kèm theo Kết luận giám định số 1090/KL-C09-P6 ngày 01-3-2022 của Viện khoa học hình sự- Bộ Công an) như sau:

- Giọng nam: *"Em mặc cả với chị một lô đất là ba trăm triệu".*

- Giọng nữ: *"đúng rồi".*

- Giọng nam: *"Chị đưa cho em một trăm bảy".*

- Giọng nữ: *"đúng rồi".*

- Giọng nam: *"thì vừa rồi thì là em lại mới gửi lại được chị là một trăm tám".*

- Giọng nữ: *"Ừ, thế nhưng mà em phải tính xem là trăm bẩy 2007 với trăm tám cái năm 2010 ý, 2020 nó khác hẳn nhau, cho nên là chị không đồng ý với cái mức mà em trả cho chị là một trăm bẩy đâu, mà em phải tính toán sao cho nó hợp lý, cái giá của năm 2020 nó như thế nào…".*

Bà H thừa nhận giọng nữ trong nội dung ghi âm là của bà H, nhưng bà H khẳng định chưa được nhận số tiền hoàn trả của ông A, bà N, trong đoạn ghi âm nói chuyện qua điện thoại nêu trên thì cũng không có câu nói nào của bà H thừa nhận đã nhận tiền của ông A.

Xét nội dung đoạn thoại trên không thể hiện rõ ràng, chính xác việc bà H thừa nhận đã nhận lại tiền từ ông A, bà N. Ngoài ra, cũng không có tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh ông A, bà N đã trả lại cho bà H số tiền 180.000.000 đồng cho bà H. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định ông A và bà N chưa hoàn trả tiền cho bà H; đồng thời buộc ông A và bà N phải hoàn trả số tiền 170.000.000 đồng đã nhận của bà Nguyễn Thị H do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

[5.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu xác định thiệt hại là giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo giá thị trường với giá trị theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, để buộc bị đơn ông A, bà N phải bồi thường thiệt hại số tiền là 1.715.000.000 đồng,

Hội đồng xét xử thấy: Tại biên bản ghi lời khai tại Cơ quan điều tra (bút lục số 212) bà H trình bày: "Tôi và ông A, bà N thỏa thuận mua lô đất có diện tích 4m x 20m = 80m^2, nhưng tôi không biết lô đất đó nằm ở đâu và chưa trực tiếp xuống thực địa lô đất trên, tôi chỉ biết lô đất trên nằm trên trục đường Nguyễn Văn Cừ (trục đường Bưu điện - Nhà khách số 2 cũ). Theo biên bản ghi lời khai tại Cơ quan điều tra, các Biên bản hòa giải, đối chất của Tòa án (các bút lục 219, 340, 342), ông A, bà N trình bày "vợ chồng tôi không thỏa thuận bán cho bà H lô đất tái định cư

nằm trong Quyết định số 475 do Ủy ban nhân dân thành phố YB cấp cho gia đình tôi theo diện tái định cư có thu tiền sử dụng đất…vợ chồng tôi có thỏa thuận bán cho bà H một lô đất, diện tích như bà H trình bày, nhưng không xác định lô đất cụ thể nằm ở vị trí nào, mà thỏa thuận với bà H rằng sau khi Nhà nước thực hiện việc đền bù xong, chúng tôi sẽ để cho bà H một lô đất theo diện tích mà các bên thỏa thuận…".

Như vậy, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, nguyên đơn và bị đơn đều không xác định được vị trí cụ thể của lô đất chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không có cơ sở để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Mặt khác, nguyên đơn cũng chưa bàn giao đất cho bị đơn, nên không có căn cứ để coi thiệt hại là do chênh lệnh giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường với giá trị theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Tại các phiên tòa, nguyên đơn không chứng minh được là còn có thiệt hại nào khác, vì vậy không có cơ sở xác định lỗi của các bên trong giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại 1.715.000.000 đồng cho nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Vũ Quang A, bà Trần Thị N yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy quá trình thụ lý, giải quyết trong giai đoạn sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố YB đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và pháp luật dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh Bản án sơ thẩm có vi phạm quy định tại các Điều 310, 311 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên không có căn cứ để hủy Bản án sơ thẩm như yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái như lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[8] Về án phí: Các đương sự đều là người cao tuổi, nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 07-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái, như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng thổ cư) xác lập ngày 04-10-2007 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Vũ Quang A, bà Trần Thị N vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N phải bồi thường thiệt hại số tiền là 1.715.000.000 đồng do trượt giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H, ông Vũ Quang A và bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực Hiệu theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND Tp Yên Bái;
- Chi cục THADS Tp Yên Bái;
- Nguyên đơn; bị đơn;
- Người Bv Q& lợi ích Hp của bị đơn;
- Lưu: HCTP; Hsơ vụ án (2);

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

Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng