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

Bản án số **21**/2023/PT-DS
Ngày 25/4/2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 Ma Ngọc Trung
Các Thẩm phán: Ông Ma Hồng Thắng, ông Nguyễn Đức Nam.
- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Đan Tr - Thư ký TAND tỉnh Tuyên Quang
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà: Bà Ngô Thị Vỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 04 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2023/TLPT – DS, ngày 17 tháng 01 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2023/QĐXX-PT ngày 17 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1970.
Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.
(*Có mặt*).

2. *Bị đơn*:
- Bà Vũ Thị Th, sinh năm 1960;
Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.
(*Có mặt*).
- Chị Vũ Thị Thu T, sinh năm 1987.
Địa chỉ: Số nhà A34, TT17, khu đô thị V, quận H, thành phố Hà Nội.
(*Có đơn xin vắng mặt*).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
- Ông Vũ Văn M, sinh năm 1964;
Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

(*Có đơn xin vắng mặt*).

- Chị Phan Thị H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

(*Có đơn xin vắng mặt*).

- Bà Vũ Thị H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

(*Có mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn chị Bùi Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn M trình bày: Thực tế bản chất của vụ việc là ông bà mua nhà đất của bà Vũ Thị Th, khi mua bán hai bên có thỏa thuận giá cả là 300.000.000 đồng, ông bà trả trước 250.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng trả hết sau đó khoảng 1 tháng. Lý do là con gái bà Th là cháu Vũ Thị Thu Tr đi xây dựng gia đình và ở Hà Nội nên bà Th bán nhà đất cho ông bà để về Hà Nội ở với con gái. Khi mua bán có viết giấy tờ chuyển nhượng nhà đất có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố. Việc chuyển nhượng chỉ có giấy tờ viết tay, chưa qua chính quyền địa phương làm thủ tục vì bà Th chưa được cấp GCNQSD đất. Do đất chưa được cấp GCNQSD nên khi mua bán 2 bên thỏa thuận bà Th có nghĩa vụ làm thủ tục cấp GCNQSD đất, chi phí bà T chịu. Sau đó bà Th không có mặt ở địa phương để làm thủ tục chuyển nhượng nên đến bây giờ vẫn chưa làm được thủ tục và chưa được cấp GCNQSD đất. Nay ông bà đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất thông qua Giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 10/9/2009 hợp pháp; buộc bà Vũ Thị Th có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông bà để làm thủ tục cấp CNQSD đất, yêu cầu bà Th chuyển ra khỏi nhà và bàn giao nhà đất cho ông bà theo đúng như thỏa thuận.

Tại bản tự khai như tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Thị Th trình bày: Năm 2009 bà Th có nợ bà T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và khoản tiền lãi phát sinh là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), tổng là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Tài sản thế chấp là nhà đất bà Th đang sử dụng tại tổ dân phố T, thị trấn S. Để hợp lý hóa việc vay tiền hai bên đã thỏa thuận viết giấy mua bán nhà đất. Bà thừa nhận chữ viết và chữ ký trong Giấy chuyển nhượng nhà và đất, giấy bàn giao nhà, giấy bán đồ nội thất và đơn đề nghị do bà T cung cấp là chữ ký chữ viết của bà do bà T đọc cho bà viết. Nay bà T có đơn khởi kiện về Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì bà không nhất trí, bà chỉ nhất trí trả khoản tiền nợ gốc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho bà Bùi Thị T, khoản tiền lãi bà T đã được nhận thông qua khoản tiền bà T cho thuê nhà. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn chị Vũ Thị Thu Tr khai trong hồ sơ thể hiện: Năm 2009 khi chị đang ở nhà chồng ở Hà Nội, mẹ chị là bà Vũ Thị Th có điện thoại cho chị bảo bà Th vay tiền của bà Bùi Thị T, bà T yêu cầu lập giấy tờ bán nhà đất làm tài sản thế

chấp, giấy cần phải có chữ ký của chị nên chị đã ký sẵn vào phía cuối 01 tờ giấy trắng gửi về cho bà Th, còn nội dung trong giấy như thế nào chị không biết, việc thỏa thuận vay tiền, thế chấp nhà đất như thế nào chị không biết, chị cũng không được sử dụng số tiền mà bà Th mượn bà T. Chị không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H trình bày: Diện tích đất tranh chấp giữa bà Bùi Thị T và Vũ Thị Th là của chị mua của ông Lưu Minh T (địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S) vào năm 2003, không phải đất của bà Th. Do là chỗ chị em trong gia đình nên chị cho chị Vũ Thị H mượn đất khoảng năm 2006, 2007, do bà Th không có chỗ ở nên chị H đồng ý cho bà Th mượn đất để ở. Việc bà Th thế chấp nhà đất vay tiền với bà T như nào chị không biết. Chị không được ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th. Mục đích của bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với bà Th vào năm 2010 là để bà Th bán đất cho anh Phạm Quang D lấy tiền trả nợ cho bà Th. Tuy nhiên sau đó gia đình đã trả hết tiền cho anh D nên diện tích đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị H trình bày: Chị và bà Vũ Thị Th là chị em trong gia đình, trước đó chị có bán đất và có một khoản tiền muốn giúp đỡ bà Vũ Thị Th thanh toán trước tiền gốc cho bà Bùi Thị T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và sau một tháng sẽ thanh toán thêm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), còn khoản tiền lãi thì bà Th sẽ có trách nhiệm trả cho bà T; chị có vào nhà bà T để nói chuyện nhưng bà T không nhất trí và yêu cầu phải thanh toán đầy đủ ngay một lần. Vì không thỏa thuận được nên số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) chị đã sử dụng vào công việc của gia đình. Do vậy, chị đề nghị Tòa án giải quyết việc bà Vũ Thị Th vay tiền của bà Bùi Thị T thì bà Th có trách nhiệm trả nợ cho bà T. Còn nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của chị Phan Thị H cho chị mượn vào năm 2006, do mẹ con bà Th không có nhà ở nên chị đã làm nhà và cho bà Th mượn để ở, diện tích đất trên không phải của bà Th.

Toà án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tại phiên họp các đương sự đều nhất trí với các tài liệu, chứng cứ do các bên giao nộp tại Toà án. Toà án đã tiến hành hoà giải để các bên thoả thuận với nhau nhưng không thành, vì vậy Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện S xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đã đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện S quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 266, 271, 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 398, 500, 501, 502 - Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 170 Luật đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn M, tuyên:

- Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 có chữ ký của người bán là bà Vũ Thị Th và chị Vũ Thị Thu Tr, chữ ký của người mua là bà Bùi Thị T ông Vũ Văn M, chữ ký xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố là ông Bùi Đức Thịnh; 02 Giấy bàn giao nhà lập ngày 12/8/2010 có chữ ký của người giao nhà bà Vũ Thị Th, người nhận nhà bà Bùi Thị T, chữ ký xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố là ông Bùi Đức Th; 01 Giấy bán đồ nội thất lập ngày 24/8/2010 có chữ ký của người giao tài sản bà Vũ Thị Th, người nhận tài sản bà Bùi Thị T hợp pháp và là giao dịch dân sự có hiệu lực.

- Bà Bùi Thị T và ông Vũ Văn M được quyền sở hữu, sử dụng diện tích 346.1m^2 đất tại Thửa số 46, tờ bản đồ số 24 thuộc tổ dân phố T, thị trấn S (có mảnh trích hiện trạng kèm theo), trên đất có 01 nhà xây 02 tầng. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Bà T và ông M có nghĩa vụ đăng ký QSD đất và phải chịu nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Vũ Thị Th có nghĩa vụ bàn giao diện tích 346.1m^2 đất tại Thửa số 46, tờ bản đồ số 24 thuộc tổ dân phố T, thị trấn S, trên đất có 01 nhà xây 02 tầng cho bà Bùi Thị T ông Vũ Văn M theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất và giấy bàn giao nhà đã ký.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự và tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, tiền án phí đối với các bên theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/11/2022 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Th và ngày 07/11/2022 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H kháng cáo bản án đã tuyên của Tòa án nhân dân huyện S với lý do không nhất trí với Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn người kháng cáo bà Vũ Thị Th trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị tuyên bố Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo chị Phan Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt và xin được giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị tuyên bố Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu vì thửa đất này là của chị H mua của ông T, năm 2007 chị ủy quyền cho bà Hng được quyền sử dụng, cho đến thời điểm bà Th vay tiền của bà T chưa bao giờ chị H bán cho bà Th, cũng chưa bao giờ ủy quyền cho bà Th sử dụng thửa đất số 46 tờ bản đồ 24 đang có tranh chấp.

Nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà T xác định bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Th và chị Tr, đề nghị HĐXX công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2009.

Trong trường hợp tòa không công nhận hợp đồng này bà đề nghị HĐXX tuyên buộc bà Th phải trả cho bà số tiền theo như kết luận định giá đã được hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hng trình bày: Bà không nhất trí với bản án sơ thẩm vì ngôi nhà trên đất là của bà xây dựng trên thửa đất của bà H, do bà H cho bà mượn bằng hình thức ủy quyền sử dụng.

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 quy định tại các Điều 70, 71,72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu có trong H sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H. Căn cứ khoản 2, Điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T, tuyên bố Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc bà Th phải trả lại cho bà T số tiền bà Th đã nhận là 300.000.000đ và xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cả hai bên bà T và bà Th gây ra do vậy mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại của số tiền giá trị tài sản tăng thêm theo kết quả định giá là 692.098.000đ.

Về án phí: Đề nghị HĐXX xác định lại nghĩa vụ chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H đã kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện S. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung Bản án sơ thẩm đã giải quyết, thủ tục kháng cáo đã được Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang chấp nhận. Như vậy, kháng cáo của bà Th và bà H là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2].*Về tố tụng:* Việc Tòa án nhân huyện S xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*là đúng nội dung khởi kiện nhưng chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm xác định bổ sung quan hệ pháp luật là

"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" cho đúng quy định của pháp luật.

[3]. *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội dung kháng cáo:*

Bà Bùi Thị T đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất thông qua Giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 10/9/2009 là hợp pháp; buộc bà Vũ Thị Th có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà để làm thủ tục cấp CNQSD đất, yêu cầu bà Th chuyển ra khỏi nhà và bàn giao nhà đất cho bà theo đúng như thỏa thuận.

Về nội dung kháng cáo: Bà Vũ Thị Th, chị Phan Thị H kháng cáo vì không nhất trí với Quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội dung kháng cáo của bà H, Bà Th, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1]. *Nguồn gốc thửa đất và ngôi nhà trên đất có tranh chấp:*

Diện tích đất có tranh chấp theo bản đồ địa chính 1997 một phần nằm trong thửa đất số 10 tờ bản đồ 59 loại đất là đất hoang (Loại đất Hg) do UBND huyện S quản lý và một phần thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ 59 loại đất là đất vườn, chủ sử dụng đất là Bùi Đức T (Biên bản xác minh ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang), đến khi đo đạc năm 2012 được xác định là Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 (theo đo đạc hiện trạng đất năm 2012). Ngày 09/6/2003 ông Lưu Minh T, nơi cư trú: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S đã viết "giấy chuyển nhượng đất" cho chị Phan Thị H, khi mua bán có viết giấy chuyển nhượng đất, ngày 24/7/2007 S xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất do các bên lập ngày 09/6/2003 (BL 32,33; 252).

Ngày 07/8/2007 chị Phan Thị H đã viết giấy ủy quyền (không có công chứng, chứng thực) cho bà Vũ Thị Hng với nội dung: "*Ủy quyền cho chị Vũ Thị H cư trú tại thôn T, T^2 S được toàn quyền sử dụng mảnh đất trên*" (BL 64).

Ngày 10/9/2009, bà Th viết giấy chuyển nhượng nhà và đất cho bà Bùi Thị T và ông Vũ Văn M với số tiền 300.000.000 đồng, giấy viết tay không có công chứng, chứng thực, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn S mà chỉ có xác nhận của tổ trưởng tổ nhân dân T. Ngày 12/8/2010, bà Th viết giấy bàn giao nhà cho bà T có xác nhận của tổ trưởng tổ nhân dân T. Ngày 24/8/2010, bà Th có viết giấy bán đồ nội thất trong nhà cho bà T với giá 6.000.000 đồng.

Đồng thời ngày 02/4/2010 bà Th viết bán nhà và đất cho ông Phạm Quang D bằng giấy viết tay. Ngày 15/8/2010, chị Phan Thị H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th có chứng thực của UBND thị trấn S. Ngày 27/8/2010, bà Th làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm

Quang D. Tuy nhiên, sau khi bà Th bị Cơ quan cảnh sát điều tra công an huyện S điều tra về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản (do cùng bán đất cho 02 người) thì bà Th đã trả lại hết tiền cho ông Phạm Quang D. Do bà Th chuyển về Hà Nội ở và không ở lại nhà nên bà Th đã nhất trí để bà T cho người thuê nhà từ năm 2012 đến năm 2019, tiền thuê nhà bà T được sử dụng. Bà Th và bà H đều xác nhận do bà Th vay tiền của bà T nên viết giấy chuyển nhượng nhà và đất để đảm bảo cho việc vay tiền, bà Th để bà T cho thuê nhà để trả tiền lãi đối với khoản tiền đã vay. Năm 2019 bà Th đã quay trở về ở và sử dụng nhà đất cho đến nay. Bà T không đồng ý nên đã khởi kiện đến Tòa án.

[3.2]. *Về tính hợp pháp của Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009:*

Ngày 10/9/2009, bà Vũ Thị Th viết giấy chuyển nhượng nhà và đất cho bà Bùi Thị T và ông Vũ Văn M với số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, giấy viết tay không có công chứng, chứng thực, không có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn S mà chỉ có xác nhận của tổ trưởng tổ nhân dân T.

Tại thời điểm ngày 10/9/2009 bà Vũ Thị Th không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất thửa đất số 46 tờ bản đồ số 24 (theo bản đồ địa chính 1997 một phần thuộc thửa số 10 tờ bản đồ 59 loại đất là đất hoang (Loại đất Hg) do UBND huyện S quản lý và một phần thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ 59 loại đất là đất vườn, chủ sử dụng đất là Bùi Hưng T). Các tài liệu thể hiện tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất nêu trên được chị Phan Thị H ủy quyền cho bà Vũ Thị H được toàn quyền sử dụng, bà Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có tài liệu nào khác chứng minh bà Th được chị Phan Thị H ủy quyền hoặc chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế cho được sử dụng diện tích đất có tranh chấp nêu trên; đồng thời các tài liệu địa chính được lưu trữ tại UBND thị trấn S như sổ mục kê, bản đồ địa chính 1997 đều không thể hiện bà Th là người được quyền sử dụng hoặc sử dụng ổn định lâu dài diện tích đất có tranh chấp nêu trên, các tài liệu thể hiện người nhận chuyển nhượng, người sử dụng đất thời điểm đó là chị Phan Thị H.

Thông báo số 27/TB –CQCSĐT ngày 26/3/2020 về việc giải quyết tin báo về tội phạm kết luận: " *Diện tích thửa đất số 46 tờ bản đồ 24 đã được bà Phan Thị H chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Th vào trước thời điểm bà Th vay tiền bà T bằng hình thức viết giấy chuyển nhượng nhà và đất…Việc chuyển nhượng giữa bà T và bà Th là giao dịch dân sự giữa cá nhân với cá nhân, không có dấu hiệu của tội phạm*", HĐXX thấy rằng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh thu thập chứng cứ tại Cơ quan điều tra Công an huyện S (Từ BL 82 đến BL 165), các tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được thể hiện ngoài lời trình bày của bà Th, chị H thì không có tài liệu nào khác thể hiện việc chị Phan Thị H lập giấy tờ ủy quyền sử dụng cho bà Vũ Thị Th được sử dụng thửa đất số 46 tờ bản đồ số 24 trước thời điểm bà Th viết hợp đồng chuyển

nhượng cho bà T ông M; Giấy ủy quyền sử dụng ngày 07/8/2007 thể hiện nội dung chị Phan Thị H ủy quyền cho bà Vũ Thị Hng được sử dụng thửa đất chứ không phải ủy quyền cho bà Vũ Thị Th. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thông báo số 27/TB –CQCSĐT để nhận định và xác định bà Th là người có quyền sử dụng thửa đất trên là chưa chính xác, đồng thời chưa phù hợp với quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Ý kiến của bà T trình bày tại phiên tòa về việc khi viết giấy chuyển nhượng ngày 10/9/2009 bà Th có đưa cho bà T xem 01 giấy bán nhà đất của chị H chuyển nhượng cho bà Th: Hội đồng xét xử thấy rằng ngoài lời trình bày của bà T thì không có bất cứ tài liệu nào khác chứng minh nội dung này, đồng thời bà T cũng thừa nhận khi bà Th đưa ra giấy bán nhà đất của chị H cho bà Th, bản thân bà T đã để lại cho bà Th làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà T trình bày giấy bán nhà đất mà bà Th cho bà T xem, thể hiện nội dung chị H chuyển nhượng cho bà Th, giấy chuyển nhượng này không có chữ ký của anh T là cHng chị H, do vậy nếu có tài liệu này thì cũng không đảm bảo quy định của pháp luật về việc chị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th, do vậy không có căn cứ chấp nhận ý kiến này của bà T.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng: Việc bà Th tự định đoạt mảnh đất bằng việc viết giấy tờ chuyển nhượng cho bà T trong khi không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tài liệu chứng cứ thể hiện được nhận chuyển nhượng, được thừa kế, tặng cho, được ủy quyền sử dụng, ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng, cũng không có tài liệu nào khác thể hiện là người sử dụng đất ổn định và được thể hiện trên các tài liệu địa chính tại địa phương như Sổ mục kê, bản đồ địa chính; Việc bà Th viết giấy chuyển nhượng là vi phạm quy định về điều kiện chuyển nhượng được quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên của bà Th là vi phạm điều cấm được quy của luật, hình thức hợp đồng không được công chứng chứng thực theo quy định, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th và bà T ông M được xác định là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 123 Bộ Luật dân sự năm 2015; điểm đ tiểu mục 2.1 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Nghị quyết hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình, và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP.

Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 vi phạm điều cấp của luật, vi phạm quy định về hình thức hợp đồng, do vậy hợp đồng này bị vô hiệu, nên cần chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị Th, chị Phan Thị H tuyên bố giấy chuyển nhượng nhà và đất giữa bà Vũ Thị Th cho bà Bùi Thị T và ôngVũ Văn M ngày 10/9/2009 là vô hiệu.

[3.3]. *Về tài sản trên đất:* Tại giấy chuyển nhượng ngày 10/9/2009, giấy bàn giao nhà ngày 12/8/2010 thể hiện cùng với việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất thì bà Th còn chuyển nhượng cả quyền sử dụng ngôi nhà nêu trên cho bà Bùi Thị T và ông Vũ Văn M. Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngôi nhà 02 tầng loại xây cấp 4 tại thời điểm chuyển nhượng chưa được đăng ký quyền sở hữu nhà, bà Th không có tài liệu chứng minh quyền sở hữu, sử dụng, đồng thời giấy chuyển nhượng nhà đất này cũng không được công chứng chứng thực, do vậy đồng thời vô hiệu theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4]. *Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:* Tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do giao dịch dân sự giữa bà Vũ Thị Th và bà Bùi Thị T bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Th và bà T thống nhất giá chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chuyển nhượng ngày 10/9/2009 là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Diện tích đất tại thửa đất số 46 tờ bản đồ 24 và ngôi nhà trên đất năm 2019 bà Th đã lấy lại từ người thuê nhà của bàT, ông M, bà Th đang là người quản lý, sử dụng diện tích đất và ngôi nhà nêu trên, vì vậy không cần buộc bà T trả lại nhà đất cho bà Th mà chỉ cần buộc bà Th phải trả cho bà T số tiền thực tế đã nhận là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) và thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra.

[5]. *Về thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra:* Theo kết luận tại biên bản định giá tài sản ngày 23/9/2020, giá của thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 theo giá thị trường là 2.300.000 đồng/1m^2. Theo mảnh trích đo hiện trạng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24 có diện tích là 411.1m^2. Tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành đo đạc lại và xác định thửa đất có tranh chấp có diện tích là 411,1m^2 mặc dù có sự thay đổi diện tích so với đo đạc của cấp sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều nhất trí với giá đất theo biên bản định giá tài sản ngày 23/9/2020. Trong đó xác định giá trị quyền sử dụng đất là 796.000.000đ, giá trị ngôi nhà trên đất là 188.258.000đ, bán mái xây năm 2008 có giá là 7.840.000đ. Tổng giá trí quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 992.098.000đ.

Vậy, thiệt hại thực tế phát sinh do hợp đồng vô hiệu giữa bà Th và bà T được xác định là 992.098.000 đ– 300.000.000 đồng = 692.098.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi hai triệu không trăm chín tám nghìn*).

[6]. *Về lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong giao dịch dân sự:* Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy tờ chứng minh việc bà Th mua bán hay được tặng cho, thừa kế, hoặc sử dụng ổn định lâu dài đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 24. Do đó, bà Th tự định đoạt, chuyển nhượng thửa đất là trái quy định của pháp luật. Đồng thời, bà T biết bà Th không có giấy tờ gì

chứng minh là đất, nhà của bà Th nhưng vẫn giao kết hợp đồng với bà Th là vi phạm quy định của pháp luật. Do vậy, lỗi của các bên làm cho hợp đồng bị vô hiệu là như nhau, nên mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại phát sinh từ giao dịch do mình thực hiện là 692.098.000 đồng : 2 = 346.049.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi sáu triệu không trăm bốn chín nghìn đồng*). Do vậy cần buộc bà Th phải trả cho bà T 346.049.000đồng (do ông M đã ủy quyền cho bà T toàn quyền quyết định tại biên bản lấy lời khai và giấy ủy quyền ngày 23/10/2019 nên HĐXX xác định bà Th trả lại cho bà T ông M tổng số tiền).

Từ những phân tích nhận định trên cho thấy, bản án sơ thẩm đã nhận định và Quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T ông M, xác định Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 là giao dịch dân sự có hiệu lực. Buộc bà Vũ Thị Th có nghĩa vụ bàn giao diện tích 411.1m^2 đất tại Thửa số 46, tờ bản đồ số 24 thuộc tổ dân phố Tân Tiến, thị trấn S, trên đất có 01 nhà xây 02 tầng cho bà Bùi Thị T, ông Vũ Văn M theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất và giấy bàn giao nhà đã ký là không có căn cứ. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị Th và chị Phan Thị H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 là hợp đồng dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng dân sự vô hiệu như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[7]. *Đối với giấy bán đồ nội thất lập ngày 24/8/2020:* Giấy bán đồ nội thất này có chữ ký của người giao tài sản bà Vũ Thị Th, người nhận tài sản bà Bùi Thị T, do các bên đã thực hiện việc mua bán xong và không ai có ý kiến gì nên HĐXX không xem xét. Đối với Giấy bàn giao nhà lập ngày 12/8/2010 có chữ ký của người giao nhà bà Vũ Thị Th, người nhận nhà bà Bùi Thị T, chữ ký xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố là ông Bùi Đức Th, do việc mua bán nhà và đất bị vô hiệu nên giấy bàn giao nhà ngày 12/8/2010 không được công nhận và thực hiện, thực tế bà Th vẫn là người đang sử dụng nhà. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th với anh D, bà Th với bà H được thực hiện năm 2010, các đương sự không có yêu cầu nên HĐXX không xem xét đánh giá.

[8]. *Đối với chị Vũ Thị Thu Tr:* mặc dù trong Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 có chữ ký của chị Tr, quá trình giải quyết vụ án bà Th, bà T ông M đều khẳng định khi giao nhà đất, giao nhận tiền (mặc dù bà T ông M, bà Th có sự trình bày khác nhau về việc mục đích giao tiền là cho vay hoặc thanh toán mua nhà) đều là bà T ông M giao tiền cho bà Th, không có căn cứ chứng minh bà T ông M có giao một phần tiền cho chị Tr, chị Tr không được nhận tiền và sử dụng tiền cùng bà Th, không tham gia giao nhận nhà đất nên không có căn cứ buộc chị Tr liên đới chịu trách nhiệm cùng bà Th.

[9] *Về áp dụng pháp luật, các sai sót tố tụng:*

Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ Luật dân sự 2015 quy định: c) Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết;

Thời điểm các bên thực hiện giao dịch thì Bộ Luật dân sự 2005 có hiệu lực pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ Luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án là không đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS 2015.

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định tại chỗ, đo đạc diện tích đất có tranh chấp nhưng không có sự chỉ dẫn, chứng kiến của các hộ giáp ranh liền kề, sơ đồ diện tích đất có tranh chấp có 3 diện tích khác nhau là chưa đúng quy định về thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 sai sót này đã được Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định bổ sung, khắc phục.

Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà T đề nghị Tòa án buộc bà Th, chị Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2009, không có yêu cầu không có tranh chấp về việc bán đồ nội thất ngày 24/8/2020, Bản án sơ thẩm nhận định, tuyên xử cả giấy tờ này là giao dịch dân sự có hiệu lực là không đúng quy định của pháp luật; Tuy nhiên nội dung này không làm ảnh hưởng đến bản chất vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm bà T cũng xác định không yêu cầu khởi kiện nội dung này, do vậy cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm về các nội dung có thiếu sót này.

HĐXX thấy rằng: Về nội dung yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đã được HĐXX phúc thẩm phân tích đánh giá tại mục [3], mục [8]; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giấy chuyển nhượng ngày 10/9/2009 là vô hiệu, do vậy việc tuyên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2009 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không làm ảnh hưởng đến quyền lợi nghĩa vụ của chị Tr, không làm thay đổi bản chất, nội dung vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị đại diện VKS tại phiên tòa.

[10]. *Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:* Tổng chi phí thẩm định lại theo đề nghị của bà Vũ Thị Th tại giai đoạn phúc thẩm là 5.326.500 đồng (*năm triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm đồng*), do bà Th tự nguyện chịu chi phí và đã nộp đủ nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm.

Tổng chi phí thẩm định và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm hết 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*), do yêu cầu của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu chi phí này, bà T đã nộp đủ 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

[11].*Về án phí:*

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T không được chấp nhận nên bà Bùi Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo

quy định của pháp luật. Được trừ vào 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 AA/2018/0002774 ngày 05/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H được chấp nhận nên bà Th, chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Vũ Thị Th 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0002407 ngày 07/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Trả lại cho chị Phan Thị H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0002448 ngày 16/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Án phí dân sự có giá ngạch với giá trị tài sản và thiệt hại: Bà Vũ Thị Th phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải trả lại cho bà T và tiền thiệt hại nhưng do bà Th là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự có giá ngạch.

Vì *các lẽ trên,*

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thườngvụ Quốc hội.

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai 2003, Điều 128 Bộ Luật dân sự năm 2005; điểm đ tiểu mục 2.1 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS - ST, ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T.

- Tuyên bố Giấy chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 10/9/2009 có chữ ký của người bán là bà Vũ Thị Th và chị Vũ Thị Thu Tr, chữ ký của người mua là chị Bùi Thị T anhVũ Văn M, chữ ký xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố là ông Bùi Đức Thịnh là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Vũ Thị Th trả lại cho bà Bùi Thị T, ông Vũ Văn M số tiền thực tế đã nhận là 300.000.000 đồng và 346.049.000đồng tiền thiệt hại phát sinh trong giao dịch. Tổng số tiền bà Vũ Thị

Th phải trả lại cho bà Bùi Thị T ông Vũ Văn M là 646.049.000đ (*Sáu trăm bốn mươi sáu triệu không trăm bốn mươi chín nghìn đồng*).

2. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: HĐXX ghi nhận bà Vũ Thị Th tự nguyện chịu chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm số tiền là 5.326.500 đồng (*năm triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm* đồng).

Buộc bà T phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*), bà T đã nộp đủ 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

3.Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào 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 AA/2018/0002774 ngày 05/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Th, chị Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Vũ Thị Th 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0002407 ngày 07/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Trả lại cho chị Phan Thị H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/0002448 ngày 16/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Án phí dân sự có giá ngạch với giá trị tài sản và thiệt hại: Bà Vũ Thị Th được miễn án phí dân sự có giá ngạch.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/4/2023).

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 S;
- THADS huyện S;
- Các đương sự;
- VPTA (HCTP)
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Ma Ngọc Trung