

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 10/2023/DS-PT
Ngày 17- 02-2023
“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Nam

Các Thẩm phán: Ông Phúc An Hoàn

Ông Ma Hồng Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Kiều Vân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

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

Ngày 17 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2022/TLPT-DS, ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST, ngày 24 tháng 8 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2022/QĐ-PT, ngày 13 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Đình S, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt tại phiên tòa.

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

- Anh Hoàng Văn D, sinh năm 1984;

- Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Anh D, anh T có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Anh Phạm Đình S, ông Hoàng Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Phạm Văn S trình bày:

Ngày 12/7/2021 anh S nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn L thửa đất số 55, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Diện tích 1900m² (trong đó đất ở là 400m², đất trồng cây lâu năm 1.500m²), giá chuyển nhượng là 540.000.000đ (*năm trăm bốn mươi triệu đồng*). Việc thanh toán tiền được chia làm 02 lần, lần 01 vào ngày 12/7/2021 anh S trả trước cho ông L số tiền 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*), lần 02 anh S có trách nhiệm trả nốt số tiền còn lại ngay sau khi ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và làm thủ tục sang tên cho anh S. Thời gian ông L phải hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ là 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 12/7/2021). Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên được lập hợp đồng, có sự nhất trí của các con ông L là anh Hoàng Văn D và Hoàng Văn T, có sự chứng kiến của ông Hoàng Văn B (là hàng xóm em chú ruột của ông L) và ông Bùi Duy N (là trưởng thôn Y, hiện đã chết), việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất được thể hiện bằng giấy biên nhận tiền có chữ ký của các bên.

Sau khi nhận chuyển nhượng, anh S đợi hết thời hạn 03 tháng theo thỏa thuận nhưng không thấy ông L gọi làm giấy tờ, anh đã liên lạc với ông L đề nghị thực hiện nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận. Thời gian đầu, ông L nhiều lần lấy lý do do dịch bệnh, cơ quan Nhà nước chưa cấp GCNQSDĐ cho anh nên anh chưa thực hiện được. Tuy nhiên, đến ngày 29/3/2022 ông L trả lời là không chuyển nhượng đất cho anh nữa, lý do vì con gái ông L là chị Hoàng Thị L không đồng ý chuyển nhượng. Anh đã yêu cầu nếu ông L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh thì phải trả lại cho anh số tiền đã trả trước là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và bồi thường cho anh số tiền 540.000.000đ (*năm trăm bốn mươi triệu đồng*) như đã thỏa thuận trong hợp đồng, vì việc giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên do ông L không nhất trí nên anh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Văn L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Trường hợp ông L đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải hoàn trả số tiền đã nhận trước là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và bồi thường cho anh số tiền bằng giá trị hợp đồng là 540.000.000đ (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*) theo đúng nội dung mà các bên đã cam kết trong hợp đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm anh S vẫn mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng và nhất trí mua với giá 840.000.000đ (*Tám trăm bốn mươi triệu đồng*). Nếu ông L không nhất trí đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc ông L bồi thường cho anh số tiền bằng giá trị hợp đồng là 540.000.000đ (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Hoàng Văn L trình bày:

Ngày 12/7/2021 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Phạm Đình S, thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Diện tích là 1900m² (trong đó đất ở là 400m², đất trồng cây lâu năm 1.500m²), giá chuyển nhượng là 540.000.000đ (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*). Anh S có trả trước cho ông số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn khi nào ông được cấp GCNQSDĐ sang tên cho anh S thì anh S trả nốt, thời hạn chậm nhất là sau 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên ông cho rằng do không hiểu biết pháp luật nên ông đã ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh S tự soạn thảo sẵn. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất không có chữ ký của con gái ông là Hoàng Thị L, thời điểm đó con gái ông đang đi làm ăn xa. Sau đó bản thân ông cũng muốn thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng do con gái ông là Hoàng Thị L không đồng ý bán nên ông không thực hiện được. Nay anh S khởi kiện, quan điểm của ông xác định diện tích đất chuyển nhượng là đất của hộ gia đình, con gái ông là Hoàng Thị L cũng có quyền lợi trong đó, do chị L không nhất trí bán nên ông đề nghị chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông đã ký với anh S vào ngày 12/7/2021. Đối với số tiền anh S đã thanh toán trước 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) ông đồng ý trả lại cho anh S và trả thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng kể từ ngày chuyển nhượng đến nay. Tại phiên toà anh S có nguyện vọng mua diện tích đất đã thống nhất chuyển nhượng với giá là 840.000.000 đồng ông cũng không nhất trí bán cho anh S.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn D trình bày:

Ngày 12/7/2021 bố anh là ông Hoàng Văn L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Phạm Đình S giá chuyển nhượng là 540.000.000đ (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*). Gia đình anh đã nhận trước của anh S số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*), hai bên thoả thuận khi nào có GCNQSDĐ anh S sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên sau đó em gái anh là chị Hoàng Thị L không đồng ý bán đất vì đất là của hộ gia đình. Vì thế bố anh không thực hiện được việc chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng với anh S. Nay anh S khởi kiện, anh xác định, đất đai là do bố mẹ anh khai phá, được nhà nước công nhận, nay mẹ anh đã chết, bố anh là người trực tiếp quản lý sử dụng đất, vì vậy bố anh có toàn quyền quyết định, anh đều nhất trí với ý kiến của ông Hoàng Văn L. Số tiền chuyển nhượng đất bố anh là người trực tiếp quản lý và sử dụng, việc chấm dứt hợp đồng và giải quyết hậu

quả của hợp đồng do bố anh và anh S tự thanh toán với nhau, anh không liên quan gì.

Tại phiên toà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn T trình bày: Quá trình giải quyết vụ kiện anh đều nhận được các văn bản do toà án gửi, anh được toà án giải thích và yêu cầu viết bản tự khai, nhưng anh không viết vì sự việc anh S kiện bố anh, không liên quan đến anh, anh nhất trí với ý kiến của bố anh và anh Hoàng Văn D.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST, ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 157, 165, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 123, 131, 357, 407, 410, 419, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Các điều 12, 167, 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Đình S đối với ông Hoàng Văn L về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12/7/2021 giữa anh Phạm Đình S và ông Hoàng Văn L là vô hiệu.

3. Ông Hoàng Văn L tiếp tục được quản lý, sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 4 tại thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

4. Buộc ông Hoàng Văn L có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Đình S số tiền 424.000.000đ (*Bốn trăm hai mươi bốn triệu đồng*). Trong đó 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) tiền chuyển nhượng đất ông L đã nhận và 324.000.000đ (*Ba trăm hai mươi bốn triệu đồng*) tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn giải quyết về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/8/2022, bị đơn ông Hoàng Văn L có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DSST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Bởi vì diện tích đất của ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo về hình thức do không được công chứng, chứng thực, việc chuyển nhượng đã vi phạm quy định khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 122; Điều 132; Điều 131 Bộ luật dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng Tòa án huyện Y xử buộc ông phải bồi thường cho anh S số tiền 320.000.000

đồng là không đúng quy định, ông đề nghị Toà án tỉnh Tuyên Quang xét xử tuyên bố hợp đồng giao dịch vô hiệu, xem xét lại số tiền bồi thường 320.000.000 đồng, cách tính số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản.

Ngày 30/8/2022, nguyên đơn anh Phạm Đình S có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DSST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Anh Phạm Đình S yêu cầu tính mức lỗi của ông L là 80% của số tiền 540.000.000 đồng là 432.000.000 đồng. Tổng số tiền ông L phải trả cho anh S là 532.000.000 đồng (*Năm trăm ba mươi hai triệu đồng*).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh Phạm Đình S đề nghị HĐXX tính lỗi đối với ông L là 80% lỗi của số tiền 540.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Hoàng Văn L có ý kiến: Không nhất trí với bản án sơ thẩm và không nhất trí yêu cầu kháng cáo của anh S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Văn D, anh Hoàng Văn T có ý kiến: Nhất trí với ý kiến của ông L và không nhất trí yêu cầu kháng cáo của anh S.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử 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 thực hiện 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 nguyên đơn anh Phạm Đình S và bị đơn ông Hoàng Văn L là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của anh Phạm Đình S, về việc yêu cầu tính lỗi 80% của số tiền 540.000.000 đồng là 432.000.000 đồng đối với ông Hoàng Văn L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn L, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng giao dịch vô hiệu, xem xét lại số tiền bồi thường 320.000.000 đồng, (*Ba trăm hai mươi triệu đồng*) và cách tính chi phí thẩm định và định giá tài sản.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST, ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12/7/2021 giữa ông Hoàng Văn L và anh Phạm Đình S là vô hiệu.

- Ông Hoàng Văn L tiếp tục được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 04, tại thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

- Xử buộc ông Hoàng Văn L có nghĩa vụ trả lại cho anh Phạm Đình S số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) đã nhận ngày 12/7/2021.

- Về chi phí tố tụng của vụ án là 9.200.000đ (*Chín triệu hai trăm nghìn đồng*), do anh S đã nộp đủ, nghĩa vụ mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng, do vậy buộc ông Hoàng Văn L phải hoàn trả cho anh Phạm Đình S số tiền là 4.600.000đ (*Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Đình S không được chấp nhận, nên anh S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Hoàng Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ngày 29/8/2022 bị đơn ông Hoàng Văn L và ngày 30/8/2022 nguyên đơn anh Phạm Đình S có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST, ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Việc 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. Do đó đơn kháng cáo của anh S và ông L là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của anh Phạm Đình S đề nghị tính mức lỗi của ông L là 80% của số tiền 540.000.000 đồng tương ứng 432.000.000 đồng. Tổng cộng ông L phải trả là 532.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 12/7/2021 giữa ông Hoàng Văn L và anh Phạm Đình S đã thoả thuận ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như sau: Ông L có diện tích đất 1900m² (trong đó đất ở nông thôn 400m², đất trồng cây lâu năm 1.500m²), tại thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L bán cho anh Phạm Đình S hết mảnh đất đó nhưng để lại một phần diện tích đất khoảng 50m², do ông L đã xây nhà bếp, công trình phụ và chuồng gà, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 540.000.000 đồng. Việc thanh toán chia làm 02 lần, lần 1 ngày 12/7/2021 anh S giao cho ông L số tiền 100.000.000 đồng, để ông L đi xin cấp GCNQSDĐ; lần 2 anh S giao cho ông L số tiền còn

lại 440.000.000 đồng ngay sau khi ông L có GCNQSDĐ hợp pháp và bàn giao đủ giấy tờ cũng như thửa đất cho anh S. Tối đa trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này ông L phải có trách nhiệm xin được GCNQSDĐ để bàn giao đầy đủ thửa đất và giấy tờ cho anh S. Bên ông L phải bồi thường cho bên anh S số tiền 540.000.000 đồng trong trường hợp ông L không bán mảnh đất mà hai bên đã thoả thuận cho anh S, hoặc ông L tự ý bán mảnh đất đó cho người khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký ghi họ tên của ông Hoàng Văn L và chữ ký ghi họ tên của anh Phạm Đình S, chữ ký của trưởng thôn Yên Thái và chữ ký của hai con trai ông L là anh Hoàng Văn D và anh Hoàng Văn T, không có chữ ký của chị Hoàng Thị L con gái ông L. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, (được thể hiện tại các bút lục số 30, 31, 32, 33, 34, 35).

Trước khi ông L và anh S thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh S đều biết diện tích đất chuyển nhượng của ông L chưa được cấp GCNQSDĐ, nhưng ông L và anh S vẫn thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông L và anh S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc một trong những hành vi bị nghiêm cấm đối với người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 12, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, về điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm cả về nội dung và hình thức, vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn L và anh Phạm Đình S đã ký ngày 12/7/2021 bị coi là vô hiệu.

[3]. Về nội dung kháng cáo của ông Hoàng Văn L không nhất trí trả cho anh Phạm Đình S số tiền 320.000.000 đồng và tiền chi phí tố tụng (chi phí thẩm định và định giá tài sản). Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được ký kết theo đúng quy định của luật đất đai, ông L chưa giao đất cho anh S, anh S mới giao cho ông L số tiền 100.000.000 đồng để ông L làm thủ tục cấp GCNQSDĐ mang tên ông L, thiệt hại thực tế giữa các bên chưa xảy ra. Do vậy cần chấp nhận một phần nội dung kháng cáo về phần bồi thường thiệt hại của ông L.

Đối với nội dung kháng cáo về chi phí tố tụng. Các khoản chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do các bên đương sự đều có lỗi trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi hợp đồng bị vô hiệu, thì ông L và anh S mỗi người phải chịu một phần số tiền chi phí tố tụng là phù hợp.

[4]. Đối với yêu cầu tính lỗi của các bên do hợp đồng vô hiệu. Trước khi ông L và anh S thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều nhận thức được diện tích thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp CNQSDĐ, nhưng ông L và anh S vẫn ký hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, vi phạm các Điều 12, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, nên chia lỗi cho cả hai bên phải chịu như nhau.

[5]. Đối với việc bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được ký kết theo đúng quy định của luật đất đai, anh S mới giao cho ông L số tiền 100.000.000 đồng, ông L chưa giao đất cho anh S, thiệt hại thực tế giữa các bên chưa xảy ra. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Phạm Đình S về việc yêu cầu bồi thường tính lỗi 80% của số tiền 540.000.000đ đối với bị đơn ông Hoàng Văn L.

[6]. Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này anh Phạm Đình S đã giao 100.000.000 đồng cho ông Hoàng Văn L. Do đó, buộc ông L phải giao trả lại cho anh S số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi thường tính lỗi 80% của số tiền 540.000.000 đồng đối với ông L và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng giao dịch vô hiệu, xem xét lại số tiền bồi thường 320.000.000 đồng. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

[7]. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định và định giá tài sản của vụ án là 9.200.000đ (*Chín triệu hai trăm nghìn đồng*), anh Phạm Đình S đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, do vậy ông Hoàng Văn L phải hoàn trả cho anh Phạm Đình S số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 4.600.000đ (*Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng*).

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Văn L.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phạm Đình S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Hoàng Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Đình S, về việc yêu cầu bồi thường tính lỗi 80% của số tiền 540.000.000đ (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*) đối với ông Hoàng Văn L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn L, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng giao dịch vô hiệu, xem xét lại số tiền bồi thường 320.000.000đ (*Ba trăm hai mươi triệu đồng*), cách tính chi phí thẩm định và định giá tài sản.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST, ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12/7/2021 giữa ông Hoàng Văn L và anh Phạm Đình S là vô hiệu.

- Ông Hoàng Văn L tiếp tục được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 04, tại thôn Yên Thái, xã Hoàng Khai, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

- Xử buộc ông Hoàng Văn L có nghĩa vụ trả lại cho anh Phạm Đình S số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) đã nhận ngày 12/7/2021.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn L phải hoàn trả cho anh Phạm Đình S số tiền chi phí thẩm định và định giá là 4.600.000đ (*Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phạm Đình S phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai số: 0004218 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Anh S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Hoàng Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai số: 0004215 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

5. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17/02/2023).

"Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND tỉnh Tuyên Quang;
- Lưu: Hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đức Nam

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Nguyễn Đức Nam

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phúc An Hoành

Ma Hồng Thắng

Nguyễn Đức Nam

