TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2024/DS-PT
Ngày 24/12/2024
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

*Các Thẩm phán:*1. Bà Đinh Thị Như Phượng;

2. Bà Trần Thị Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24/12/2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số100/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2024/QĐ-PT ngày 14/11/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 108/QĐ- PT ngày 29/11/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Văn T, địa chỉ: Làng O, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H, địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai (Theo Giấy ủy quyền ngày 13 tháng 12 năm 2023, số công chứng 2229, quyển số 10/2023 của Văn Phòng C)(Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phan Thị T1, địa chỉ: Làng M, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

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

3.1. Ông Trần Ngọc H1 và bà Đào Thị Bích N, địa chỉ: Làng O, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.2. Ông Xa Văn T2, địa chỉ: Làng M, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hà Văn T trình bày:

Ông Hà Văn T có thỏa thuận vay tiền của bà Phan Thị T1 nên ngày 05/11/2022 bà T1 đã chuyển khoản cho ông T vay số tiền 100.000.000 đồng, giữa hai bên có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 ngày 18/12/2014 và "GIẤY VAY TIỀN + THẾ CHẤP SỔ ĐỎ". Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã I chứng thực ngày 07/11/2022. Thửa đất đã đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho bà T1 và chồng là ông Xa Văn T2.

Ngày 05/6/2023, bà T1, ông T2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc H1 và bà Đào Thị Bích N. Giữa bà T1 và bà N có ký kết thêm văn bản là "Hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán nhà đất" ngày 05/6/2023. Thửa đất đã đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông H1, bà N.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Văn T và bên nhận chuyên nhượng là bà Phan Thị T1 đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36 được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng dất số BY 314857 ngày 18/12/2014, được UBND xã I, huyện I chứng thực ngày 07/11/2022, là vô hiệu do giả tạo.

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị T1, ông Xa Văn T2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị Bích N đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 ngày 18/12/2014, được Văn phòng C1 công chứng ngày 05/6/2023, là vô hiệu do trái pháp luật.

Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Phan Thị T1, ông Xa Văn T2, ông Trần Ngọc H1 và bà Đào Thị Bích N phải chuyển nhượng lại cho ông T quyền sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, diện tích 976m², tại làng 0 G, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 ngày 18/12/2014. Trường hợp không thực hiện được việc chuyển nhượng lại cho ông T thì buộc bà T1, ông T2 phải bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 396.000.000 đồng.

Về căn cứ, lý do khởi kiện: Giữa ông T và bà T1 có thỏa thuận vay tiền vào ngày 05/11/2022, ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 40, tờ bản đồ 36 để đảm bảo cho việc trả tiền vay, sau khi trả hết tiền thì bà T1 sẽ chuyển nhượng lại cho ông T. Trong giấy vay tiền có để trống nội dung về số tiền vay, thực tế số tiền vay là 100.000.000 đồng, số tiền vay 160.000.000 đồng là do bà T1 ghi sau. Ông T đã thanh toán cho bà T1 số tiền 40.000.000 đồng, cụ thể 30.000.000 đồng vào ngày 06/01/2023 và 10.000.000 đồng vào ngày 23/4/2023 ông T vẫn là người sử dụng tài sản trên thực tế. Tháng 8/2023, ông H1, bà N có nói thì ông T mới biết được bà T1 đã tự ý làm

thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho ông H1, bà N vào ngày 05/6/2023. Ông T đã yêu cầu UBND xã I giải quyết nhưng các bên không thống nhất được. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ở dụng đất với bà T1 chỉ là một giao dịch giả tạo nhằm đảm bảo cho việc trả khoản tiền đã vay, không phải là chuyển nhượng trên thực tế. Việc bà T1 tự ý chuyển nhượng nhà và đất của ông T cho ông H1, bà N cũng là trái pháp luật.

2. Bị đơn bà Phan Thị T1 trình bày:

Giữa ông T và bà T1 có thỏa thuận về việc vay tiền nên ngày 05/11/2022 tại UBND xã I, bà T1 dã chuyển khoản cho ông T số tiền 100.000.000 đồng; giữa ông T và bà T1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36 và "GIẤY VAY TIỀN + THẾ CHẤP SỔ ĐỎ" ghi ngày 05/11/2022. Trong giấy vay tiền, ông T và bà T1 thống nhất cộng cả 60.000.000 đồng mà ông T đã vay trước đó nên ghi số tiền vay là 160.000.000 đồng, thời hạn trả tiền là hai tháng (60 ngày kể từ ngày vay tiền). Giữa các bên có thỏa thuận bằng lời nói là trong vòng 02 tháng kể từ ngày 05/11/2022, ông T trả xong tiền gốc và tiền lãi thì bà T1 sẽ chuyển nhượng lại thửa đất cho ông T, trường hợp không trả tiền thì bà T1 sẽ chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác.

Tháng 4/2023, bà T1 yêu cầu ông T giao nhà thì ông T có 02 lần chuyển khoản trả cho bà T1 số tiền 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền này được trừ vào số tiền 60.000.000 đồng mà ông T vay trước và 20.000.000 đồng chi phí mà bà T1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, không liên quan đến số tiền 100.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 14/5/2023, bà T1 có nhắn tin qua ứng dụng Zalo và yêu cầu ông T trả tiền thì ông T hẹn một tuần sẽ trả tiền, nếu không trả tiền thì ông T sẽ giao nhà. Ngày 30/5/2023, bà T1 có đến nhà ông T và gặp ông T3 (bố của ông T) nhưng ông T3 không đồng ý và đòi đánh bà T1. Sau đó cũng trong ngày 30/5/2023, bà T1 có làm đơn trình báo đến Công an xã I giải quyết, sau đó bà T1 rút lại đơn.

Cuối tháng 5/2023, bà Đào Thị Bích N gọi điện thoại hỏi mua thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36. Bà T1 cũng nói cho bà N biết về việc ông T có chuyển nhượng thửa đất để đảm bảo cho số tiền 100.000.000 đồng mà ông T vay của bà T1, thực tế giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là khoảng 400.000.000 đồng nhưng do đang thiếu tiền trả nợ Ngân hàng nên chỉ chuyển nhượng cho bà N với giá 200.000.000 đồng. Bà T1 cũng nói cho bà N biết về việc ông T sẽ chuộc lại thửa đất, nếu bà N đồng ý nhận chuyển nhượng thì phải cho thời gian để ông T chuộc lại, thì bà N đồng ý và nói sau này nếu ông T muốn chuộc thì chỉ cần tìm bà N, bà N sẽ cho ông T chuộc lại với số tiền đã nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, cộng với tiền lãi theo mức lãi suất là 30.000 đồng/1.000.000 đồng/tháng. Ngày 05/6/2023, bà T1 và ông T2 và ông H1, bà N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, bà T1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N có nói với bà T1 viết giấy về việc được chuộc lại thửa đất nên bà T1 có viết "Hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán nhà đất" ghi ngày 05/6/2023, trong đó có thể hiện nội

dung là "với một nửa số tiền là 200 triệu đồng, giá thực tế của nhà là 400tr Bốn trăm triệu đồng giá trị do hai bên thống nhất" và trong khoảng thời gian từ ngày 05/6/2023 đến ngày 05/9/2023 bên bán được phép chuộc lại với giá bán cộng với lãi suất là 3%/tháng.

Bà T1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì giữa các bên đã thỏa thuận là bà T1 được bán tài sản cho người khác khi ông T không trả tiền vay trong thời hạn 02 tháng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà N về việc yêu cầu ông T2 và bà T1 trả tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất thì bà T1 đồng ý, vì đã chuyển nhượng và khi chuyển nhượng đã đưa bà N đến nhà gặp mẹ ông T bàn giao tài sản.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Xa Văn T2 trình bày:

Giao dịch vay tiền và chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36 giữa ông T và bà T1 là do bà T1 thực hiện, không liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ của ông T2.

Ông T2 và bà T1 có thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36 cho ông H1 và bà N. Ông T2 đồng ý với yêu cầu của ông H1 và bà N về việc yêu cầu ông T2, bà T1 phải giao thửa đất cùng với tài sản gắn liền với đất.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị Bích N trình bày:

Khoảng tháng 4/2023, bà N thấy nhà ông T có sơn dòng chữ "Bán, nhà 0343342879" nên bà N có gọi điện thoại để hỏi mua nhà. Sau đó bà N có gặp bà Phan Thị T1, bà T1 có đưa cho bà N xem bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất. Đến ngày 05/6/2023, giữa bà N, ông H1 và bà T1, ông T2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, bà N đã giao đủ tiền chuyển nhượng.

Trước thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay thì thửa đất chuyển nhượng có phần đất phía sau bị bỏ hoang, còn căn nhà cấp 4 thì ông T và bố mẹ ông T sinh sống. Vì là hàng xóm ở gần nhau bà N biết rõ nguồn gốc thửa đất về tứ cận không ranh chấp và trước đó bà N có nghe thông tin về việc ông T đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà T1 và khi bà N kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có thể hiện việc ông T chuyển nhượng thửa đất cho bà T1 nên bà N không kiểm tra thửa đất trước khi nhận chuyển nhượng và cũng không hỏi ông T hay bố mẹ ông T lý do tại sao bà T1 lại chuyển nhượng thửa đất mà ông T và bố mẹ ông T đang ở.

Bà T1 chưa tiến hành bàn giao thửa đất nêu trên cho bà N và ông H1. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng một tuần thì bà N và ông Lê Văn L (địa chỉ: Làng 0 G, xã L, huyện I, tỉnh Gia Lai) có đến thửa đất nhận chuyển nhượng, lúc đó chỉ gặp mẹ của ông T, bà N có nói là bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất này và có thỏa thuận để cho gia đình ông T được ở trong căn nhà thêm 03 tháng, còn đất thì bà N sử dụng nên từ dó gia đình bà N

quản lý, sử dụng một phần đất phía sau để trồng cây dâu cho tằm ăn, còn căn nhà trên đất thì ông T và bố mẹ ông T vẫn ở. Cũng từ thời điểm đó, ông T và bố mẹ ông T chưa bao giờ ngăn cản hay phản đối gia đình bà N canh tác tại thửa đất này.

Ông H1, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, ông H1 và bà T1, ông T2 được công chứng và đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên bà N và ông H1 là chủ sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36.

Ông Trần Ngọc H1 và bà Đào Thị Bích N có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề cụ thể như sau: Yêu cầu ông Hà Văn T giao trả tài sản là thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, tại làng Q, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 ngày 18/12/2014 và tài sản gắn liền với thửa đất. Tại phiên tòa, ông H1, bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà T1, ông T2 cùng với ông T phải thực hiện nghĩa vụ này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Laiđã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn T.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/11/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị T1 đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 ngày 18/12/2014, được UBND xã I, huyện la Grai chứng thực ngày 07/11/2022.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị T1, ông Xa Văn T2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị Bích N đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 ngày 18/12/2014 được Văn phòng C1 công chứng ngày 05/6/2023.

Bà Đào Thị Bích N và ông Trần Ngọc H1 phải trả lại cho ông Hà Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 do UBND huyện I cấp ngày 18/12/2014.

Ông Hà Văn T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để yêu cầu đăng ký biến động chủ sử dụng đất lại cho mình.

2. Chấp nhận yêu cầu của Đào Thị Bích N và ông Trần Ngọc H1 về việc đòi tài sản nhưng được xác định bằng giá trị.

Buộc ông Xa Văn T2 và bà Phan Thị T1 phải trả cho ông Trần Ngọc H1 và bà Đào Thị Bích N số tiền 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 và ngày 12/9/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1 kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10 và ngày 19/9/2024 bị đơn bà Phan Thị T1 kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn trả lại tiền vay và đất theo thỏa thuận mua bán và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông T và bà T1 có thỏa thuận ký kết 02 hợp đồng, cụ thể là "hợp đồng vay tiền và thế chấp sổ đất" vào ngày 05/11/2022, theo đó, ông T có vay của bà T1 160.000.000 đồng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 do UBND huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/12/2014,thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, diện tích 976m^2 tại xã I, huyện I, Gia Lai. Bên vay ông T cam kết sẽ trả nợ số tiền vay trong thời hạn 60 ngày. Đến ngày 07/11/2022 nguyên đơn và bị đơn tiếp tục xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, ông T chuyển nhượng thửa đất đã thế chấp cho bà T1; hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã I chứng thực. Sau đó, bà T1 đã đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động và đứng tên trên thửa đất này. Như vậy, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2022 ý chí của các bên khi xác lập hợp đồng là nhằm đảm bảo cho khoản vay tài sản giữa ông T, bà T1 trước đó chứ không phải nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, việc các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu. Trong trường hợp này, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản đã được xác lập giữa ông T và bà T1.

[2] Sau khi bà T1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 05/6/2023 bà Phan Thị T1, ông Xa Văn T2 với ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị Bích N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Khi nhận chuyển nhượng, ông H1 và bà N biết rõ người đang sử dụng thửa đất là gia đình ông T, đồng thời trước khi ông H1, bà N nhận chuyển nhượng thì bà T1 đã thỏa thuận với ông H1, bà N về việc cho bà T1 nhận chuyển nhượng lại thửa đất trong thời hạn 03 tháng với giá lúc chuyển nhượng cộng lãi suất 3%/tháng; thửa đất do ông H1, bà N nhận chuyển nhượng này có giá trị thấp hơn giá trị thực tại thời điểm nhận chuyển nhượng. Vì vậy, ông H1 bà N không ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng đất từ bà T1, ông T2 như đã phân tích.

[3] Về nguyên tắc, 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, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường theo qui định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự. Trong vụ án, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 bị vô hiệu nên bà T1 được quyền yêu cầu ông T hoàn trả lại số tiền đã nhận từ bà T1 và bồi thường cho bà T1 tương ứng với lỗi của các bên khi xác lập hợp đồng, thế nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Đối với hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và vợ chồng ông H1, bà N bị vô hiệu thì xác định lỗi ngang nhau (50/50) nên vợ chồng ông T2, bà T1 và vợ chồng ông H1, bà N đều phải chịu một nửa thiệt hại từ việc giao dịch dân sự bị vô hiệu. Tại thời điểm giao dịch được xác lập, bà T1 đã nhận toàn bộ giá trị của giao dịch là 200.000.000 đồng; theo biên bản định giá, toàn bộ giá trị thửa đất 280.000.000 đồng, thiệt hại do giao dịch bị vô hiệu là 80.000.000 đồng (280.000.000 đồng- 200.000.000 đồng). Do đó, vợ chồng bà T1, ông T2 có nghĩa vụ phải bồi thường cho ông H1, bà N là 80.000.000đồng: 2 = 40.000.000đồng và phải trả 200.000.000 đồng đã nhận khi xác lập hợp đồng; tổng cộng 240.000.000 đồng.

[4] Hiện nay thửa đất vẫn do gia đình ông T quản lý, sử dụng nên không buộc các đương sự trả lại đất, đồng thời bà Đào Thị Bích N và ông Trần Ngọc H1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải trả lại cho ông Hà Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 do UBND huyện I cấp ngày 18/12/2014.

[5] Từ những phân tích, nhận định như trên cùng ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, thấy rằng người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác có thể làm thay đổi bản chất vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định của pháp luật

[7] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị 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 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn T.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/11/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị T1 đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 ngày 18/12/2014, được UBND xã I, huyện la Grai chứng thực ngày 07/11/2022.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2023 giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị T1, ông Xã V và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị Bích N đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 36, tại xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 ngày 18/12/2014 được Văn phòng C1 công chứng ngày 05/6/2023.

Bà Đào Thị Bích N và ông Trần Ngọc H1 phải trả lại cho ông Hà Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 314857 do UBND huyện I cấp ngày 18/12/2014.

Ông Hà Văn T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai để yêu cầu đăng ký biến động chủ sử dụng đất lại cho mình.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của Đào Thị Bích N và ông Trần Ngọc H1 về việc đòi tài sản.

Buộc ông Xa Văn T2 và bà Phan Thị T1 phải trả cho ông Trần Ngọc H1 và bà Đào Thị Bích N số tiền 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng.

1.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Xa Văn T2 và bà Phan Thị T1 phải trả lại cho ông Trần Ngọc H1 và bà Đào Thị Bích N số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định 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 khoản tiền trên, hàng tháng người 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 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị T1 phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị T1 và ông Xa Văn T2 phải nộp 12.300.000 (mười hai triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Ngọc H1 và bà Đào Thị Bích N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) dồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009409 ngày 06/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

Trả lại cho Hà Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009070 ngày 06/11/2023 và 0009467 ngày 26/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H2 người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) bà Phan Thị T1 đã nộp theo biên lai số 0009711 ngày23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện IaGrai, tỉnh Gia Lai; khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) cho ông Trần Ngọc H1 đã nộp theo biên lai số 0009708 ngày 17/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện IaGrai, tỉnh Gia Lai.

3. 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 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện IaGrai, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn