**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số 66/2022/DS-PT
Ngày 31-5-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 BẮC GIANG**

***- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Thạo;

*Các Thẩm phán:*Ông Nguyễn Văn Ngữ; bà Nguyễn Thị Hương Giang.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:***Ông Lương Thất Tùng, Kiểm sát viên.

Ngày 31/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/DSPT ngày 13/12/2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 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 46/2021/DS – ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân huyện L , tỉnh Bắc Giang có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2022/QĐ – PT ngày 11/02/2022, quyết định hoãn phiên toà số 75/2022/QĐ – PT ngày 31/3/2022, quyết định hoãn phiên toà số 87/2022/QĐ – PT ngày 14/4/2022, quyết định hoãn phiên toà số 96/2022/QĐ – PT ngày 05/5/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn L sinh 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn 4, xã P , huyện L , tỉnh Bắc Giang;

- *Bị đơn:*Anh Hoàng Văn N sinh 1966 (đã chết ngày 19/3/2022);

Địa chỉ: Thôn 3, xã P , huyện L , tỉnh Bắc Giang (có mặt).

- *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn N :*

1. Cụ Trương Thị A , sinh năm: 1927 là mẹ đẻ ông N (vắng mặt);

2. Bà Lý Thị T , sinh năm: 1973 là vợ ông N (có mặt);

3. Anh Hoàng Văn S , sinh năm: 1997 là con ông N (có mặt);

Đều cùng địa chỉ cư trú: Thôn 3, xã P , huyện L , tỉnh Bắc Giang.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trương Thị T1, sinh năm: 1967 là vợ ông L (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn 4, xã P, huyện L , tỉnh Bắc Giang;

2. Anh Hoàng Văn S, sinh năm:1997 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn 3, xã P, huyện L , tỉnh Bắc Giang

3. Chị Lưu Thị N1, sinh năm:1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/01/2021, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ông Đỗ Văn L trình bày: Ngày 08/5/2012, ông có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn N 1260m$^2$ đất ở tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 11 và 1 sào (360m$^2$) đất ruộng canh tác, địa chỉ đất đều cùng địa chỉ tại thôn 3, xã P , huyện L , tỉnh Bắc Giang. Hai bên có lập văn bản chuyển nhượng có tiêu đề: "Giấy xác nhận" ghi ngày 8/5/2012 nhưng không có công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mặc dù trong Giấy xác nhận ngày 08/5/2012 không ghi các tài sản trên đất nhưng hai bên thống nhất ông N chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất cho ông. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 260.000.000đồng, ông đã trả cho ông N 200.000.000đồng nhưng ông N chưa giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông. Hai bên thỏa thuận đến ngày 30/7/2012 ông N làm xong thủ tục tách đất làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông thì ông trả nốt 60.000.000đồng. Nếu đến 30/7/2012 ông N chưa làm được sổ đỏ thì ông N chỉ lấy ông 50.000.000đồng. Đến ngày 30/7/2012 và sau đó, ông N vẫn không tách đất làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, vìdiện tích đất ở chuyển nhượng nằm trong tổng diện tích đất ở 1469m$^2$ đã được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 20/12/2006 mang tên hộ ông Hoàng Văn N, bà Lưu Thị N1 là vợ ông N nhưng đã ly hôn theo bản án số 08/2009/ngày 13/5/2009, khi ly hôn ông N và bà N1 chưa giải quyết phần tài sản là quyền sử dụng đất ở, đất ruộng.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/5/2012 giữa ông và ông N có hiệu lực, buộc ông N sang tên, giao trả

đất cho ông. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và đất ruộng canh tác nêu trên vô hiệu thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông N phải trả lại tiền và bồi thường thiệt hại (bút lục số 106).

*Tại đơn phản tố nộp ngày 22/02/2021 (bút lục số 45,46), các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ông Hoàng Văn N trình bày:* Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 11,diện tích 1649m$^2$ đất ở, địa chỉ thửa đất: Thôn 3, xãP, huyệnL, được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho ông và bà Lưu Thị N1 (vợ ông đã ly hôn) ngày 20/12/2006. Ngày 08/5/2012 ông đã viết Giấy xác nhận có nội dung: Ông chuyển nhượng cho ông L 1260m$^2$ trong tổng diện tích 1649m$^2$ và 360m$^2$ đất ruộng canh tác ở thôn 3, xã P , huyện L . Mặc dù trên giấy chuyển nhượng không ghi có chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng hai bên thỏa thuận bằng miệng, ông chuyển nhượng toàn bộ tài sản gồm các cây lâm lộc trên diện tích đất chuyển nhượng cho ông L. Giá chuyển nhượng là 260.000.000đồng, ông L trả trước cho ông 200.000.000đồng, còn 60.000.000đồng hẹn đến 30/7/2012 ôngL trả đủ. Nếu 30/7/2012 ông chưa làm được sổ đỏ cho ông L thì ông chỉ lấy 50.000.000đồng của ông L. Sau khi viết Giấy xác nhận ông có giao cho ông L tạm giữ GCNQSDĐ của ông.

Đến ngày 30/7/2012 ông L không trả hết số tiền 60.000.000đồng nên ông không thực hiện làm bìa đỏ sang tên cho ông L. Ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông L là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- *Bà Trương Thị T1 là vợ ông L trình bày:* Đồng ý với nội dung trình bày của ông L , không có ý kiến bổ sung gì thêm.

- *Anh Hoàng Văn S là con ông N trình bày:*Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông L anh không có ý kiến gì.

*Bà Lưu Thị N1 trình bày:* Bà kết hôn với ông N năm 1994, ngày 20/12/2006 UBND huyện L đã cấp GCNQSDĐ cho ông N và bà được quyền sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 11, diện tích 1649,9m$^2$địa chỉ thửa đất tại thôn P3, xã P , huyện L , tỉnh Bắc Giang. Năm 2009 bà và ông N ly hôn nhưng bà không yêu cầu giải quyết phần tài sản là quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Năm 2012 ông N đã chuyển nhượng một phần diện tích đất ở cho ông L nhưng ông N cũng không cho bà biết, nay giữa ông N và ông L xảy ra tranh chấp, bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kết quả:

- Đất ở tại thửa số 67, tờ bản đồ số 11 ông N chuyển nhượng cho ông L đo đạc thực tế diện tích là 1210m$^2$ trị giá 1.210.000.000đồng;

- 360m$^2$ đất ruộng canh tác thầu trị giá 12.096.000đồng;

Trên diện tích đất ở 1210m$^2$ và 360m$^2$ đất ruộng canh tác có các tài sản: 01 cây ổi trị giá 318.000đồng; 01 cây hồng trị giá 510.000đồng; 01 cây vải đường kính tán lá 8,8m trị giá 3.700.000đồng, 02 cây vải đường kính tán lá 7,1m trị giá 6.926.000đồng (3.463.000đ/cây); 26 cây vải đường kính tán lá 5m trị giá 77.766.000đồng (2.991.000đ/1 cây). 7 Cây vải tán lá 4,2m trị giá 19.278.000đồng (2.754.000đ/1 cây).

Tổng giá trị đất ở, đất ruộng, tài sản trên đất = 1.330.594.000đồng (một tỷ ba trăm ba mươi triệu năm trăm chín mươi tư nghìn đồng).

Với nội dung vụ án như trên, bản án số46/2021/DS – ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân huyện L , tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy xác nhận ghi ngày 08/5/2012) ở có diện tích 1210m$^2$ ở tại thửa số 67,tờ bản đồ số 11 được cấp GCNQSĐ cho ông Hoàng Văn N, bà Lưu Thị N1 và 1 sào (360m$^2$) đất ruộng canh tác ở tờ bản đồ số 3 cùng tài sản gắn liền trên hai thửa đất giữa ông Đỗ Văn L và ông Hoàng Văn N là vô hiệu.

Buộc ông Hoàng Văn N phải hoàn trả cho ông Đỗ Văn L 200.000.000đồng và bồi thường thiệt hại cho ông L 726.005.800đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/10/2021, ông N kháng cáo.

Nội dung ông N kháng cáo: Bản án sơ thẩm xét xử không bảo đảm quyền và lợi ích của ông, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ nội dung vụ án.

Ngày 11/10/2021, ông Đỗ Văn L kháng cáo.

Nộidung ông L kháng cáo: Bản án sơ thẩm xác định ông có 35% lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là không bảo đảm quyền lợi cho ông.

Ngày 28/10/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang có quyết định kháng nghị số 20/QĐKNPT – VKS – DS kháng nghị bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng nghị:Tòa án sơ thẩm xử, tuyên bố hợp đồng chuyển N quyền sử dụng đất ghi ngày 08/5/2012 giữa ông L và ông N là vô hiệu. Buộc ông N phải

hoàn trả cho ông L 200.000.000đồng. Buộc ông N phải bồi thường thiệt hại cho ông 535.297.000đồng .Tổng số tiền ông N phải trả cho ông L là 735.297.000đồng.

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, Danh mục án phí, lệ phí tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết nêu trên số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông N phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông L là 20.000.000đồng + (335.297.000đ x 4%) = 33.411.000đồng. Tổng cộng ông N phải chịu 33.711.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng bản án chỉ buộc ông N chỉ phải chịu 25.711.880đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng.

Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa bản án sơ thẩm,buộc ông N phải chịu 33.711.000đồngtiền án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn không thay đổi quan điểm ban đầu, Các đương sự không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo, không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang không thay đổi, bổ sung, rút kháng nghị.

*Ông Đỗ Văn L trình bày:*Ngày 08/5/2012, sau khi ông N viết "Giấy xác nhận" chuyển nhượng đất cho ông, ông N đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Văn N , bà Lưu Thị N1 cho ông quản lý. Ông không biết quyền sử dụng đất ông N chuyển nhượng là tài sản chung của ông N và bà N1 . Tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông N và bà N1 đã ly hôn, việc ông N không tách đất, không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, lỗi hoàn toàn thuộc về ông N. Đề nghị Hội đồngg xét xử sửa bản án sơ thẩm buộc ông N phải bồi thường cho ông 100% thiệt hại.

*Bà Lý Thị T trình bày:* Ông N là chồng bà chuyển nhượng đất cho ông L bà không được biết vì đất là tài sản riêng của ông N . Do ông N đã chết bà chỉ đồng ý trả cho ông L 200.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại.

*Anh Hoàng Văn S trình bày:* Đồng ý với ý kiến của bà T, không thay đổi, bổ sung.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; thực hiện việc giao thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự theo đúng quy định tại

Điều 285 BLTTDS; chấp hành đúng thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại điểm c khoản 1 Điều 286 BLTTDS; thực hiện việc gửi hồ sơ vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu tham gia phiên tòa; việc gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử cho người kháng cáo, người liên quan đến việc kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 290, Điều 292 BLTTDS.

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa phúc thẩm: Xét xử đúng, đủ thành phần theo quyết định đưa vụ án ra xét xử; trình tự thủ tục tại phiên tòa đúng quy định tại các Điều 297, 298, 302, 303, 305, 306 BLTTDS.

- Về việc tuân theo pháp luật của thư ký phiên tòa**:**Thư ký phiên tòa đã phổ biến nội quy phiên tòa; kiểm tra sự có mặt của những người tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án và thực hiện các việc khác theo đúng quy định tại Điều 237 BLTTDS.

Đối với đương sự:

Nguyên đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 71 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 72 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 73 của BLTTDS.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án:Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về xác định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của ông N .

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm vA tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, cụ Trương Thị A đã được triệu tập hai lần hợp lệ nhưng vắng mặt,bà Trương Thị T1 , chị Lưu ThịN1 vắng mặt nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt cụ A , bà T1 , chị N1 theo quy định tại Điều 294, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án: Văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm các bên xác lập giao dịch là Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003 nên áp dụng các văn bản pháp luật nêu trên để giải quyết vụ án.

[3]Về nội dung:Quá trình giải quyết vụ án, ông L và ông N đều thừa

nhận:Ngày 08/5/2012, ông N chuyển nhượng choông L 1260m$^2$ thổ cư, 1 sào đất canh tác là (360m$^2$) trị giá tiền 260.000.000đồng, ông L đã trả cho ông N số tiền 200.000.000đồng, còn 60.000.000đồng hẹn đến 30/7/2012 ông Ltrả đủ số tiền cho ông N, nếu đến ngày 30/7/2012 chưa làm được được sổ đỏ cho ông L thì ông N chỉ lấy của ông L số tiền 50.000.000đồng. Hai bên có lập văn bản có tiêu đề "Giấy chứng nhận" ghi ngày 8/5/2012 (bút lục số 135). Mặc dù nội dung Giấy chứng nhận ngày 8/5/2012, ông N không ghi chuyển N tài sản trên đất, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông L và ông N đều thừa nhận ngoài chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N còn chuyển nhượng cho ông L các tài sản trên đất. "Giấy chứng nhận"ngày 8/5/2012 được ông L, ông N ký nhưng không được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức giao dịch dân sự: *Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.*

Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:*Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên,Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.*

Hội đồng xét xử thấy: Ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại 698 Bộ luật dân sự năm 2005, không công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005 nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N cho ông L vô hiệu theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005.

Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *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 thiệt hại phải bồi thường.*

Quá trình giải quyết vụ án, ông L, ông N đều cùng đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ("Giấy chứng nhận" ngày 8/5/2012) giữa ông N và ông L vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của hai bên đương sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/5/2012 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng quy định tại, Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều

137 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Xét kháng cáo của ông L và ông N, Hội đồng xét xử thấy: Tổng giá trị quyền sử dụng đất ở, tài sản trên đất, đất ruộng canh tác là: 1.330.594.000đồng (một tỷ ba trăm ba mươi triệu năm trăm chín mươi tư nghìn đồng).

[4.1] Xét về lỗi của của các bên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy: Ông L và ông N cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

Lỗi của ông N : Ông N là người biết rõ bà N1 là người có chung quyền sử dụng quyền sử dụng diện tích 1649,9$m^2$ đất với ông nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, ông N không hỏi ý kiến của bà N1 mà tự ý chuyển nhượng cho ôngL; hợp đồng chuyển nhượng không lập đúng quy định của pháp luật, không công chứng, chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, ông N đã vi phạm Điều 15 Luật đất đai năm 2003, không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất, vì vậy, thủ tục sang tên diện tích đất ông N chuyển nhượng cho ông L không thực hiện được gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L .

Lỗi của ông L : Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N, ông L giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N giao cho, phải biết rõ quyền sử dụng đất ông N chuyển nhượng là tài sản chung của ông N và bà N1 nhưng ông L vẫn nhận chuyển N, việc nhận chuyển nhượng không lập hợp đồng theo quy định của pháp luật, không công chứng, chứng thực theo quy định.Ông L khai không biết bà N1 có chung quyền sử dụng đất với ông N là không có căn cứ.

Xét tỷ lệ lỗi thì ông N có tỷ lệ lớn hơn so với ông L. Bản án sơ thẩm xác định ông N có 65% lỗi, ông L có 35% là có căn cứ theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đều thừa nhận ông N đã nhận của ông L 200.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả ông L 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Do ông N đã chết, nên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N phải có nghĩa vụ hoàn trả ông L số tiền 200.000.000 đồng.

[4.3] Trách nhiệm bồi thường thiệt hại:Ông L đã thanh toán 200.000.000 đồng trên tổng số 260.000.000 đồng giá hai bên đã thỏa thuận tứclà = 76.9% giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Tổng trị giá tài sản gồm đất ở, tài sản trên đất, đất ruộng canh tác= 1.330.594.000đồng. Ông N có 65% lỗi, ông L có 35% lỗi.Do vậy, thiệt hại

của ông L được xác định như sau:76,9% x (1.330.594.000đồng– 200.000.000 đồng) = 869.426.786 đồng.

Ông N có 65% lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên ông Nphải bồi thường ông L số tiền là: 65% x 869.426.786 đồng = 565.127.411 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nphải bồi thường cho ông L số tiền 726.005.800đồng là không đúng.

Từ phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của ông N , sửa bản án sơ thẩm, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là cụ A , bà T, anh S phải liên đới hoàn trả ông L 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 565.127.411 đồng.Tổng số tiền cụ A , bà T, anh S phải hoàn trả và bồi thường cho ông L là 765.127.411đồng/3 = 255.042.470đồng (hai trăm năm mươi lăm triệu không trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi đồng).

Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông L.

[5]Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm đối với phần xác định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của ông N . Hội đồng xét xử thấy:

Theo phân tích trên, tổng số tiền ông N phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông L là 765.127.410 đồng.

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và quy định tại điểm c, tiểu mục 1.3 mục 1 phần II Danh mục án phí, lệ phí tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì ôngN phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông L là 20.000.000đồng + (365.127.411x 4%) = 34.605.096 đồng; tổng số tiền án phídân sự sơ thẩm ông N phải chịu là 34.905.096 đồng.

Bản án sơ thẩm buộc ông N chịu 25.711.880đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Do vậy, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, sửa bản án sơ thẩm về phần xác định nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm của ông N. Nhưng do ông N đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 và điểm b tiểu mục 1.3, mục 1 phần II danh mục án phí, lệ phí Tòa án banhành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức án phí đối với tranh chấp dân sự có giá ngạch từ trên 6.000.000đồng đến 400.000.000đồng = 5% giá trị tài sản tranh chấp.

Án phí dân sự sơ thẩm cụ A, bà T, anh Smỗi người phải phải chịu là: 255.042.470đồng x 5% = 12.752.123 đồng.

Do cụ A là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các được sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn L; chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn N.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2021/DS – ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Áp dụng Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 74, Điều 147, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 134, khoản 2 Điều 137, Điều 219, Điều 280, Điều 298, Điều 300,Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000, Điều 15 Luật đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ("Giấy chứng nhận" ngày 8/5/2012) giữa ông Hoàng Văn N và ông Đỗ Văn L chuyển nhượng 1260$m^2$ (đo thực tế là1210$m^2$) đất thổ cư tại thửa số 67, tờ bản đồ số 11đã được cấp GCNQSĐ cho hộ ông Hoàng Văn N ,bà Lưu Thị N1 và 1 sào (360$m^2$) đất ruộng canh tác tại tờ bản đồ số 3 cùng tài sản gắn liền trên hai thửa đất tại thôn P 3, xã P , huyện L , tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

2. Buộc cụ Trương Thị A, bà Lý Thị T, anh Hoàng Văn S (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N) phải liên đới hoàn trả cho ông Đỗ VănL số tiền là: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và phải bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền là: 565.127.411 đồng (năm trăm sáu mươi lăm triệu một trăm hai mươi bẩy nghìn bốn trăm mười một đồng).Cụ Thể: Cụ A, bà T, anh S mỗi người phải trả ông L 255.042.470 đồng (hai trăm năm mươi lăm triệu không trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm bẩy mươi đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lý Thị T, anh Hoàng Văn S mỗi người phải chịu 12.752.123 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà T, anh S mỗi người được trừ 2.150.000đồng (hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) vào số tiền 4.300.000đồng ông N đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L ngày 22/02/2021 theo biên lai thu tiền số: AA/2017/0005239.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ A .

Hoàn trả ông Đỗ Văn L 5.000.000đồng đã nộp ngày 27 tháng 1 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L theo biên lai thu số: AA/2017/0005222.

Bà Lý Thị T, anh Hoàng Văn S mỗi người phải hoàn trả cho ông L 2.740.000đồng tiền đo vẽ xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Lý Thị T300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Hoàng Văn N đã nộp tại biên lai số 0013300 ngày 11/10/2021 do Chi cụ thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang thu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án cũng phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7bvà Điều 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- VKSND Tỉnh Bắc Giang;
- TAND HuyệnL ;
- Chi cục THASD huyện L ;
- Các đương sự;
- *Lưu hồ sơ, VP.*

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

**Nguyễn Xuân Thạo**