

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 118/2021/DSPT
Ngày: 20/8/2021
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Tuấn Anh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

Ông Võ Công Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:** Bà Lữ Thị Xuân Dương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2020/TLPT- DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Tạ Thị Thu H; cư trú tại: số 52 đường Ph, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bị đơn:

1. Ông Phan Văn Th

2. Bà Đặng Thị X

3. Anh Phan Văn Đ

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã N, Tp. Q, tỉnh Bình Định

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thế V – Công ty TNHH MTV N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Gi

2. Ông Lê Phúc Đ1

Đều cư trú tại: Số 17 đường T, Tp. Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hồng N; cư trú tại: Số 55 đường H, Tp. Q, tỉnh Bình Định. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 3221 ngày 09/6/2020).

3. Chị Lý Thùy Tr

4. Anh Phan Văn L

5. Chị Trần Thị L1

6. Chị Phan Thị Bình T

7. Anh Trần Văn Tr1

8. Cháu Phan Lý Kiều Quế Tr2

9. Cháu Phan Lý Tân Ch

Người đại diện hợp pháp của các cháu Phan Lý Kiều Quế Tr2, Phan Lý Tân Ch: Anh Phan Văn Đ (Cha ruột các cháu Tr2, Ch).

10. Cháu Trần Thị Gia H

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Thị Gia H: Chị Phan Thị Bình T (mẹ ruột cháu H).

Đều cư trú tại: Thôn N, xã Nh, thành phố Q, tỉnh Bình Định

Người kháng cáo: Ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X - Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Tạ Thị Thu H trình bày:

Ngày 20/4/2001, bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phan Văn Th bà Đặng Thị X lô đất thổ cư có diện tích 136m² tại thôn N, xã Nh, thành phố Q, tỉnh Bình Định, giới cận: Đông giáp nhà ông Phan Văn Th, Tây giáp nhà ông Ng, Bắc giáp đường phối, Nam giáp nhà ông L2 với giá 20.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Th đồng thời vợ chồng ông Th đã giao đất cho bà. Tại thời điểm giao đất, trên đất có 01 ngôi nhà, tole cũ và một số cây ăn trái. Ông Th là người viết và ký “Giấy sang nhượng đất” đồng thời ký thay cho bà X (do bà X nói bà X không biết chữ) và anh Phan Văn Đ (con ông Th). “Giấy sang nhượng đất” không có xác nhận của chính quyền

địa phương vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nhưng có người làm chứng là bà Huỳnh Thị D (bà D có ký vào giấy chuyển nhượng do ông Th viết). Giữa bà và vợ chồng ông Th thỏa thuận kể từ ngày chuyển nhượng, bà được quyền sử dụng diện tích đất nói trên sau này làm GCNQSDĐ, vợ chồng ông Th sẽ tạo điều kiện để ký lại các giấy tờ liên quan.

Tuy nhiên, khi Nhà nước thu hồi đất và cấp đất tái định cư cho gia đình ông Th 04 lô đất tại thôn N, xã Nh, TP. Q nhưng vợ chồng ông Th, bà X không giao lại cho bà 01 lô đất như đã thỏa thuận. Vì vậy bà yêu cầu vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X phải giao cho bà 01 lô đất tái định cư có diện tích 136 m² tại thôn N, xã Nh, thành phố Q. Riêng số tiền bồi thường, hỗ trợ nhà cửa vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất mà vợ chồng ông Th được nhận trên phần đất ông Th đã chuyển nhượng cho bà, bà không yêu cầu.

Bị đơn:

- Ông Phan Văn Th trình bày: Ông không quen biết bà Tạ Thị Thu H, ông cũng không ký vào “Giấy sang nhượng đất” như bà H trình bày. Chữ ký, chữ viết trong “Giấy sang nhượng đất” mà bà H cung cấp cho Tòa án không phải của ông.

Gia đình ông sinh sống trên thửa đất có diện tích khoảng 247m². Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của người khác. Tại thời điểm này hầu hết các hộ dân xung quanh đều không được cấp GCNQSDĐ.

Khoảng năm 2008, Nhà nước có dự án giải tỏa đền bù. Đến năm 2017 mới áp dụng đo đạc nhà đất và đền bù đất đai, hoa màu trên đất. Hộ gia đình ông được nhà nước cấp 04 lô đất tái định cư tại thôn N, xã Nh, TP. Q, cụ thể:

Vợ chồng ông được cấp 01 lô, diện tích 250m² tại đường số 4A; vợ chồng anh Phan Văn Đ, chị Lý Thùy Tr (con và dâu) được cấp 01 lô, diện tích 150m² tại đường số 9A; vợ chồng chị Phan Thị Bình T, anh Trần Văn Tr1 (con, rể) 01 lô, diện tích 150m² tại đường số 9A và 01 lô cấp cho vợ chồng anh Phan Văn L, chị Trần Thị L1 (con, dâu), diện tích 150m² tại đường số 9A.

Ngoài ra, Nhà nước có bồi thường, hỗ trợ nhà cửa vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất cho hộ gia đình ông số tiền 677.900.019 đồng.

Sau khi được cấp đất, vợ chồng ông đã chuyển nhượng một phần có diện tích 125m² cho bà Huỳnh Thị Gi và xây nhà ở trên diện tích 125m² còn lại.

Nay bà Tạ Thị Thu H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông giao lại cho bà H 01 lô đất tái định cư, diện tích 136m² tại thôn N, xã Nh, TP. Q vợ chồng ông không đồng ý.

- Bà Đặng Thị X trình bày: Bà là vợ ông Phan Văn Th. Bà thống nhất với trình bày của ông Th.

- Anh Phan Văn Đ trình bày: Anh là con ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X. Anh thống nhất với trình bày của cha anh. Anh không đồng ý yêu cầu của bà Tạ Thị Thu H vì anh không biết gì về việc sang nhượng đất nói trên. Riêng số tiền bồi thường, hỗ trợ nhà cửa vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất cho hộ gia đình anh là 677.900.019 đồng do cha mẹ anh nhận và cất giữ để chi tiêu, anh không liên quan đến số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Lý Thùy Tr trình bày: Chị và anh Phan Văn Đ kết hôn năm 2010. Ngày 9/6/2017, vợ chồng chị được nhà nước cấp lô đất số 348, đường ĐS 9A tại khu B5 tái định cư N, xã Nh, thành phố Q (giao đất có thu tiền sử dụng đất). Sau khi được cấp đất, anh chị đã cất 50m² đất thuộc thửa đất số 348 gộp với 50m² đất của vợ chồng chị Phan Thị Bình T, anh Trần Văn Tr để chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền xây nhà ở. Hiện nay, vợ chồng chị đã xây nhà trên diện tích 100m² đất còn lại. Về việc mua bán đất giữa bà Tạ Thị Thu H với cha mẹ chồng chị, chị không biết, không liên quan. Chị yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Anh Phan Văn L trình bày: Ngày 9/6/2017, anh và chị Trần Thị L1 được nhà nước cấp lô đất số 347B, đường ĐS 9A tại khu B5 tái định cư N, xã Nh, thành phố Q (giao đất có thu tiền sử dụng đất). Sau khi được cấp đất, anh và chị Trần Thị L1 ly hôn nên đã bán thửa đất nói trên cho người khác để chia tài sản chung. Việc bà Tạ Thị Thu H khởi kiện, anh và các anh chị em trong gia đình không liên quan.

- Chị Phan Thị Bình T trình bày: Ngày 9/6/2017, chị và anh Trần Văn Tr1 được nhà nước cấp lô đất số 349, đường ĐS 9A tại khu B5 tái định cư N, xã Nh, thành phố Q (giao đất có thu tiền sử dụng đất). Sau khi được cấp đất, vợ chồng chị đã thống nhất tách 50m² đất của mình gộp 50m² đất của vợ chồng anh Đ, chị Tr để chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền xây nhà ở. Hiện nay, vợ chồng chị đã xây nhà trên diện tích 100m² còn lại. Về việc mua bán đất giữa bà H và cha mẹ, chị không biết vì lúc đó chị còn nhỏ.

- Chị Trần Thị L1, anh Trần Văn Tr: Trong quá trình giải quyết vụ án, chị L1, anh Tr1 đã nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa để khai báo, hòa giải.

- Bà Huỳnh Thị Gi và ông Lê Phúc Đ2 ủy quyền cho ông Võ Hồng N trình bày: Năm 2018, bà Gi biết vợ chồng ông Th, bà X có nhu cầu chuyển nhượng một phần đất ở có diện tích 125m² thuộc Lô số 140 (khu B2) tại Khu tái định cư N giai đoạn 2 và phần mở rộng về phía Bắc 15 ha, Khu kinh tế Nh, thành phố Q. Vợ chồng ông Th, bà X đã xuất trình GCNQSDĐ do UBND thành phố Q cấp ngày 07/7/2017 đối với thửa đất nêu trên. Vì thấy đủ

điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật nên bà Gi đồng ý mua. Ngày 30/6/2018, bà Gi cùng vợ chồng ông Th, bà X đến Văn phòng Công chứng AB lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” chuyển nhượng cho bà một phần thửa đất diện tích 125m². Vợ chồng bà Gi không nhớ giá chuyển nhượng thực tế. Tuy nhiên, trong hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận giao tiền tại Văn phòng Công chứng, tiến hành thủ tục tách thửa và chuyển tên quyền sở hữu. Hiện nay, thửa đất nói trên đã được cấp GCNQSDĐ CS01949 ngày 13/7/2018 đứng tên Huỳnh Thị Gi. Bà Gi và ông Đ2 không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th với bà H.

Bản án số 153/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Thu H.
 2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 20/4/2001 giữa bà Tạ Thị Thu H và vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X có hiệu lực.
 3. Buộc vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng 136m² đất là 1.972.000.000 đồng cho bà Tạ Thị Thu H.
 4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Tạ Thị Thu H khởi kiện anh Phan Văn Đ về việc cùng với ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X giao 136m² đất ở thôn N, xã Nh, Tp. Q.
 5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Tạ Thị Thu H về việc yêu cầu vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X giao 136m² đất ở thôn N, xã Nh, Tp. Q.
 6. Không chấp nhận lời nại của ông Th, bà X cho rằng không quen biết bà H, không có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H vào ngày 20/4/2001 vì không phù hợp với quy định của pháp luật.
 7. Xác định ông Lê Phúc Đ2, bà Huỳnh Thị Gi là người thứ ba ngay tình nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ2, bà Gi và ông Th, bà X không bị vô hiệu.
 8. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 31/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định để đảm bảo thi hành án.
- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.
- Ngày 08/10/2020, bị đơn vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà Tạ Thị Thu H; tuyên vô hiệu đối với Giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 20/4/2001.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X; Sửa bản án sơ thẩm. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị Thu H với vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X vô hiệu. Vì hai bên có lỗi ngang nhau nên buộc vợ chồng ông Th phải trả cho bà H 20.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà H 806.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Xét kháng cáo của vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Theo Biên bản xác minh ngày 13/3/2020, UBND xã Nhơ, thành phố Q cung cấp: Nguồn gốc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 65, diện tích 248,3m² tại thôn H, xã Nh, thành phố Q là của vợ chồng ông Phan Văn Th bà Đặng Thị X mua của bà T (không rõ họ và địa chỉ), không phải đất được cân đối giao quyền theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Vợ chồng ông Th đã làm nhà ở trước ngày 15/10/1993, chưa được cấp GCNQSDĐ (bút lục số 213).

[2] Ngày 20/4/2001, vợ chồng ông Th chuyển nhượng cho bà Tạ Thị Thu H một phần thửa đất nêu trên, diện tích 136 m², với giá 20.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng là “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 20/4/2001 do ông Th là người viết và ký tên đồng thời ông Th còn ký thay bà X và anh Phan Văn Đ là vợ và con ông Th. Tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng có bà Huỳnh Thị D là người hàng xóm của vợ chồng ông Th làm chứng. Bà D có ký tên trong Giấy sang nhượng đất thổ cư nêu trên. Lời khai của bà Huỳnh Thị D tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/11/2019 (bút lục số 95) cũng khẳng định rằng chữ ký và chữ viết dưới mục “người nhân chứng” trong “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 20/4/2001 là của bà.

Theo bà H, bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Th, ông Th đã giao đất cho bà nhưng do đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên hợp đồng không có công chứng, chứng thực.

Vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tạ Thị Thu H và không quen biết bà H nhưng Kết quả giám định số 299/PC09 ngày 05/12/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Định đã kết luận: chữ viết dưới mục “chồng”, “vợ”, “con” và “người viết ký tên” trên tài liệu cần giám định (Giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 20/4/2001) với chữ viết của ông Phan Văn Th trên mẫu so sánh là do cùng một người viết ra và Kết luận giám định số 44/C09C-Đ2 ngày 11/6/2021 của Viện khoa học hình sự - Phân viện KHHS

tại Đà Nẵng: Chữ viết trên tài liệu cần giám định ký hiệu A (trừ phần chữ ký và chữ viết họ tên “Huỳnh Thị D” dưới mục “người nhân chứng” với chữ viết đứng tên Phan Văn Th trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4, M5, M6, M8, M9 là do cùng một người viết ra.

Từ những phân tích tại [2], Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để khẳng định rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th với bà H là có thật nên kháng cáo của vợ chồng ông Th, bà X cho rằng không quen biết bà H và không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th và bà H dưới tiêu đề là “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 20/4/2001, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Luật số 10/1998/QH10 ngày 02/12/1998 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai thì hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất; khoản 2 Điều 10 Nghị định số 17/1999NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có GCNQSDĐ. Tuy nhiên, như đã phân tích tại [1], thửa đất số 184, tờ bản đồ số 65, diện tích 248,3m² tại thôn H, xã Nh, thành phố Q của vợ chồng ông Th chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa đủ điều kiện được chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông Th vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho bà H nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu ngay tại thời điểm các bên giao kết. Theo Điều 311 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[3.2] Giao dịch dân sự giữa vợ chồng ông Th và bà H bị vô hiệu là do lỗi của vợ chồng ông Th vì đất mà vợ chồng ông Th chuyển nhượng cho bà H chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Bà H cũng có lỗi do đã biết đất của vợ chồng ông Th chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xác định mỗi bên có ½ lỗi nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm do lỗi của mình gây ra.

[3.3] Về thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là khoảng chênh lệch giá do các bên thỏa thuận với giá tại thời điểm xét xử. Do thửa đất số 184, tờ bản đồ số 65, diện tích 248,3m² tại thôn H, xã Nh, thành phố Q của vợ chồng ông Th thuộc diện bị giải tỏa trắng (trong đó có cả 136m² đất ở mà vợ chồng ông Th đã chuyển nhượng cho bà H). Hộ gia đình ông Th được nhà nước cấp 04 lô đất tái định cư tại thôn N, xã Nh, thành phố

Q, trong đó vợ chồng ông Th được cấp 01 lô, diện tích 250m² tại đường số 4A. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 30/7/2021, giá thị trường đối với đất ở thửa đất mà vợ chồng ông Th được cấp tại vị trí nêu trên là 12.000.000 đồng/m² x 136m² = 1.632.000.000 đồng. Vợ chồng ông Th phải trả lại cho bà H 20.000.000 đồng giá trị lô đất tại thời điểm các bên xác lập giao dịch mà bà H đã giao cho vợ chồng ông Th nên khoảng chênh lệch giá là 1.612.000.000 đồng (1.632.000.000 đồng – 20.000.000 đồng). Như đã phân tích tại [3.2], vợ chồng ông Th và bà H mỗi bên có lỗi $\frac{1}{2}$ nên vợ chồng ông Th phải bồi thường thiệt hại cho bà H 806.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản vợ chồng ông Th, bà X phải giao cho bà H 826.000.000 đồng (20.000.000 đồng + 806.000.000 đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng vợ chồng ông Th, bà X đã nhận đủ tiền, bà H đã nhận đất nên áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng là chưa phù hợp vì vậy Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH (Nghị quyết 326) ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà Tạ Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X phải chịu 36.780.000 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326, vợ chồng ông Th, bà X không phải chịu.

[6] Chi phí giám định tại Viện Khoa học hình sự - Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng, vợ chồng ông Th phải chịu 3.000.000 đồng (đã nộp xong).

[7] Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Vợ chồng ông Th, bà X phải chịu 5.000.000 đồng (đã nộp xong)

[8] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm pháp lý đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông Th vô hiệu, bác yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị sửa bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 122, 123, 131 và Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật số 10/1998/QH10 ngày 02/12/1998 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 10 Nghị định số 17/1999NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ; điểm b khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X; sửa bản án sơ thẩm.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 20/4/2001 giữa bà Tạ Thị Thu H với vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X vô hiệu.

2. Buộc ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X phải trả lại cho bà Tạ Thị Thu H 20.000.000 đồng (giá trị lô đất tại thời điểm các bên giao kết) và bồi thường thiệt hại cho bà Tạ Thị Thu H 806.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X phải giao trả cho bà Tạ Thị Thu H là 826.000.000 đồng (tám trăm hai mươi sáu triệu đồng)

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tạ Thị Thu H không phải chịu. Hoàn lại cho bà H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001001 ngày 25/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

- Vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X phải chịu 36.780.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X không phải chịu. Hoàn lại cho vợ chồng ông Th, bà X 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0002963 ngày 04/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

5. Chi phí giám định tại Viện Khoa học hình sự - Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng: Vợ chồng ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X phải chịu 3.000.000 đồng (đã nộp xong)

6. Chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Ông Phan Văn Th, bà Đặng Thị X phải chịu 5.000.000 đồng (đã nộp xong)

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, 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 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:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký và đóng dấu)

Hồ Tuấn Anh