TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2023/DS-PT
Ngày: 19-4-2023
V/v: "Tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự
Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn
Ông Đinh Phước Hoà

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Minh Lộc, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc: "*Tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn H và bà Phạm Thị L; địa chỉ: Đội 2, thôn H, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị O; địa chỉ: tỉnh Quảng Trị.

- ***Bị đơn:*** Ông Trần Ngọc H1; địa chỉ: Đội 02, thôn H, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Trị.

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

+ UBND huyện L, Quảng Trị; địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Quảng Trị.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: tỉnh Quảng Trị.

+ UBND xã H, huyện L, tỉnh Quảng Trị.

+ Bà Đào Thị L; địa chỉ: đội 02, thôn H, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Trị.

+ Bà Phan Thị Phương A; địa chỉ: tỉnh Quảng Trị.

+ Ông Nguyễn Trung T và bà Đoàn Thị Lam T; địa chỉ: đội 02, thôn H, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Trị.

Người kháng cáo: bị đơn ông Trần Ngọc H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Phương A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H, bà Phạm Thị L trình bày:

Ông H, bà L có thửa đất nhận chuyển nhượng và khai hoang, sử dụng tổng diện tích 4.150m^2 do gia đình ông H, bà L canh tác, sử dụng từ năm 2004 cho đến nay. Năm 2006, ông H, bà L đề nghị tách 02 thửa: Thửa đất số 137 diện tích 3.789m^2 và thửa số 77 diện tích 361m^2. Ngày 19/12/2006, UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số AI 189396 cho hộ ông Nguyễn H với diện tích đất 3.789m^2 thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11. Còn thửa số 77 diện tích 361m^2, ông H và bà L thỏa thuận bán cho ông Nguyễn D, nhưng UBND xã H xét ông D không đủ điền kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 11/11/2006 ông Trần Ngọc H1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giả chữ ký của ông H trong hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 14/11/2006, UBND xã H chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn H, diện tích 361m^2 thửa số 77, tờ bản đố số 11. Ngày 07/11/2006, ông H1 có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/12/2006, UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số AI 189390 cho ông H1, bà L diện tích 361m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11. Ngày 25/12/2012, UBND huyện L quyết định thu hồi 42m^2 để quy hoạch mở rộng đường nên diện tích còn 319m^2.

Ngày 03/12/2019, ông H1, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng GCNQSDĐ diện tích 361m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 cho bà Phan Thị Phương A với giá 370.000.000đồng. Ngày 07/1/2020, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị cấp GCNQSDĐ số CT 981621 cho bà A diện tích 319m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11. Diện tích 319m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 đang do ông H, bà L trực tiếp quản lý, sử dụng trồng hoa màu trên đất từ năm 2004 đến nay, ổn định và không có tranh chấp. Vì vậy, ông H, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 giữa ông Nguyễn H và ông Trần Ngọc H1 do UBND xã H chứng thực ngày 14/11/2006 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2019 giữa ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L với bà Phan Thị Phương A do UBND xã H chứng thực ngày 03/12/2009 là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 189390 ngày 19/12/2006 do UBND huyện L cấp ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 981621 ngày 07/1/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Phan Thị Phương A.

Bị đơn ông Trần Ngọc H1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích 361m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 là của ông Nguyễn H. Do ông H hứa chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D, nhưng ông D không có tiền mua nên giới thiệu cho ông H1 nhận chuyển nhượng. Ông H1 là người viết nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 với giá chuyển nhượng 5.000.000đồng diện tích 361m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng có ông H và ông D. Ông H bảo ông H1 ký vào hợp đồng bên chuyển nhượng là ông Nguyễn H nên ông H1 ký và viết tên Nguyễn H. Ông H1 đã đưa số tiền 5.000.000đồng cho ông D nhờ trả cho ông H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng Hợp tác xã H và được UBND xã H xác nhận. Theo quy định của pháp luật thì việc ông H1 ký thay cho ông H phần bên chuyển nhượng là trái pháp luật. Ngày 19/12/2006, UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số AI 189390 cho ông H1, bà L diện tích 361m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11. Ngày 25/12/2012, UBND huyện L quyết định thu hồi 42m^2 để quy hoạch mở rộng đường nên diện tích còn 319m^2.

Ngày 03/12/2019, ông H1, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng GCNQSDĐ diện tích 319m^2, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 cho bà Phan Thị Phương A với giá 370.000.000đồng. Ngày 07/1/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp GCNQSDĐ số CT 981621 cho bà A diện tích 319m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11.

Trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Phương A trình bày:

Ngày 03/12/2019, ông H1, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng GCNQSDĐ diện tích 319m^2, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 cho bà Phan Thị Phương A với giá 370.000.000đồng. Ngày 07/1/2020, Sở tài nguyên và môi

trường tỉnh Quảng Trị cấp GCNQSDĐ số CT 981621 cho bà A diện tích 319m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11.

Trường hợp, Tòa án tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà A yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L phải bồi thường giá trị diện tích đất trên theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị trình bày:

Hộ ông H1, bà L được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số AI 189390 ngày 19/12/2006 với diện tích 361m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11. Ngày 25/12/2012, UBND huyện L quyết định thu hồi 42m^2 để quy hoạch mở rộng đường nên diện tích còn 319m^2.

Ngày 03/12/2019, ông H1, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng GCNQSDĐ diện tích 319m^2, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 cho bà Phan Thị Phương A và được UBND xã H chứng thực ngày 03/12/2019. Sau đó, bà A nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1, bà L và đề nghị cấp mới Giấy CNQSDĐ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị thừa ủy quyền của Sở tài nguyên và môi trường cấp GCNQSDĐ số CT 981621 cho bà A diện tích 319m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11.

Việc đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Chính phủ và khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 981621 ngày 07/1/2020 cho bà A là đúng quy định pháp luật. Theo quy định tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ thì Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp được quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng bằng quyền sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do đó, việc ông Nguyễn H, bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 981621 ngày 07/1/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Phan Thị Phương A là không có cơ sở.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung T trình bày:

Vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của ông H, bà L diện tích 270m^2 và sử dụng xây nhà ở ổn định từ năm 2015 đến nay. Năm 2018, nhận chuyển nhượng thêm mặt tiền 3m và sử dụng cho đến nay không có tranh chấp. Toàn bộ diện tích trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do diện tích đất đang tranh chấp sát đất của vợ chồng ông T ở phía Bắc. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2022 như sau:

Hiện trạng thửa đất đang tranh chấp có vị trí: cạnh phía Bắc giáp đất ông Ngô Phước M; cạnh phía Tây giáp đất ông Nguyễn H; cạnh phía Đông giáp đất đường A; cạnh phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Trung T, bà Đoàn Thị Lam T (do nhận chuyển nhượng của ông H, bà L). Về tài sản trên đất có 01 cây xoan, 02 bụi tre và ông H, bà L là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và trồng hoa màu trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128, khoản 2 Điều 136, Điều 137, Điều 697, Điều 698, Điều 700 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông ông Nguyễn H, bà Phạm Thị L.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 giữa ông Nguyễn H và ông Trần Ngọc H1 do UBND xã H chứng thực ngày 14/11/2006 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2019 giữa ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L với bà Phan Thị Phương A do UBND xã H chứng thực ngày 01/12/2019 là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 189390 ngày 19/12/2006 do UBND huyện L cấp ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 981621 ngày 07/1/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Phan Thị Phương A.

2. Buộc ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L phải liên đới trả cho bà Phan Thị Phương A số tiền 370.000.000đồng, cụ thể: Ông Trần Ngọc H1 phải trả số tiền 185.000.000đồng, bà Đào Thị L phải trả 185.000.000đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

Ngày 31/8/2022, ông Trần Ngọc H1 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo: ông H1 cho rằng ông không tự ý giả mạo chữ ký của ông H mà được sự đồng ý của ông H nhờ ký thay. Việc ông H, bà L nói rằng thửa đất này ông bà canh tác từ trước đến nay là không đúng, vì thửa đất bỏ hoang và ông H1 đã nhiều lần cắm biển rao bán từ năm 2014, 2016, 2019. Hơn nữa, năm 2006 ông H, bà L nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (cấp đổi) đã mất đi diện tích 361m^2, sơ đồ thửa đất bị biến dạng mà bà L cho rằng không biết là không đúng.

Ngày 05/9/2022, bà Phan Thị Phương A nộp đơn kháng cáo, ngày 03/3/2023 nộp đơn kháng cáo bổ sung, lý do kháng cáo:

Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11, diện tích 361m^2 đã được UBND huyện L cấp GCNQSD đất cho ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất không bị tranh chấp, GCNQSD đất đang có giá trị pháp lý, có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2019, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Phan Thị Phương A đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu là không có căn cứ pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố cả hai hợp đồng nêu trên vô hiệu là áp dụng không đúng quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự, bà Phan Thị Phương A là người thứ ba ngay tình (hoàn toàn không biết hoặc không bắt buộc phải biết giao dịch trước đó có trái pháp luật hay không) và được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự.

Theo quy định của điều luật trên, ông Trần Ngọc H1 là người có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn H; ông Nguyễn H không có quyền đòi lại thửa đất trên từ người thứ ba ngay tình.

Tòa án cấp sơ thẩm quyết định giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H1, bà L phải liên đới trả cho bà A số tiền đã nhận là 370.000.000 đồng là có sự nhầm lẫn về xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tại khoản 2, khoản 4 Điều 131 của BLDS, 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.. .Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...". Pháp luật không có quy định tách riêng phần bồi thường thiệt hại để giải quyết bằng một vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không được Tòa án giải thích việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng có hiệu lực. Yêu cầu của bà A lớn hơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu phải bao gồm số tiền hoàn trả và bồi thường thiệt hại.

Bà A đã giao đủ số tiền 370.000.000 đồng cho ông H1, bà L từ năm 2019, nay theo giá thị trường giá trị thửa đất là 1.897.593.000 đồng. Theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004, ông H1, bà L phải bồi thường cho bà A số tiền là 1.897.593.000 đồng (trong đó bao gồm 370.000.000 đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại không đúng, trong quá trình giải quyết vụ án bà A có yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết hoàn trả số tiền 370.000.000đ, không giải quyết trong vụ án về bồi thường thiệt hại là gây bất lợi cho bà A. Bà A không thể thực hiện khởi kiện một vụ án độc lập về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu khi đã có bản án của Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án tuyên cả hai hợp đồng vô hiệu, hủy quyết định cá biệt, thì yêu cầu ông H1, bà L phải bồi thường thiệt hại cho bà A số tiền 1.897.593.000 đồng (trong đó bao gồm 370.000.000đồng).

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Ông H1 thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 do ông H1 ký *"H"* và viết *"Nguyễn H"* vào bên chuyển nhượng nhưng không có căn cứ chứng minh ông H đồng ý chuyển nhượng. UBND huyện L xác định đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 361m^2, thửa số 77, tờ bản đồ số 11 cho ông H, bà L. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/12/2019 giữa ông H1, bà L với bà Phan Thị Phương A cũng vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H1 và kháng cáo của bà A; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về nguồn gốc đất: Ông H, bà L nhận chuyển nhượng của ông Văn Tân diện tích 1.250m^2 và được cấp GCNQSDĐ ngày 30/3/2004. Quá trình sử dụng đất, ông H và bà L khai hoang thêm với tổng diện tích 4.150m^2. Năm 2006, thửa đất trên được tách thành hai thửa: thửa đất số 137, diện tích 3.789m^2 và thửa đất số 77, diện tích 361m^2. Ngày 19/12/2006, UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số AI 189396 cho hộ ông H thửa đất số 137, diện tích 3.789m^2; còn thửa đất số 77, diện tích 361m^2, tờ bản đồ số 11 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên UBND huyện L xác định ông H, bà L đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 361m^2, thửa số 77, tờ bản đồ số 11.

[2] Theo trình bày của nguyên đơn và bị đơn, ông H, bà L thỏa thuận bán cho ông Nguyễn D, nhưng UBND xã H xét ông D không đủ điền kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thực hiện việc chuyển nhượng.

[3] Bị đơn ông H1 thừa nhận, ngày 11/11/2006, ông H1 là người lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và viết nội dung của hợp đồng, sau đó, ông H1 ký *"H"* và viết *"Nguyễn H"* vào bên chuyển nhượng, Ông H1 cho rằng ông H nhờ ông H1 ký *"H"* và viết *"Nguyễn H"* nhưng ông H1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông H đồng ý chuyển nhượng diện tích 361m^2, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 và nhờ ông H1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, thực tế ông H không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 với ông H1, còn ông H1 tự lập hợp đồng và ký giả chữ ký *"H"* và viết giả *"Nguyễn H"* vào bên chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006. UBND xã H thừa nhận việc chứng thực của UBND xã H tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 là không đúng.

[4] Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 vô hiệu theo qui định tại các Điều 122, Điều 127, Điều 128, khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[5] Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006, ngày 19/12/2006 UBND huyện L cấp GCNQSDĐ số AI 189390 cho ông H1, bà L diện tích 361m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11. Ngày 25/12/2012, UBND huyện L quyết định thu hồi 42m^2 để quy hoạch mở rộng đường và bồi thường cho ông H1, bà L; diện tích còn lại của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 là 319m^2.

[6] Ngày 03/12/2019, ông H1, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 319m^2, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 cho bà Phan Thị Phương A với giá 370.000.000đồng, hợp đồng được UBND xã H chứng thực ngày 03/12/2019 và bà A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 981621 ngày 07/1/2020.

[7] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 319m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 lập ngày 03/12/2019 giữa ông H1, bà L và bà Phan Thị Phương A:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật, ông H1, bà L là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà A đã căn cứ vào đối tượng của giao dịch là tài sản đã được đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên ông H1, bà L và tài sản đó được phép giao dịch, bà A hoàn toàn không biết thửa đất có tranh chấp hoặc ông H1, bà L không có quyền chuyển nhượng thửa đất này (thực tế đến ngày 22/3/2020, Ủy ban nhân dân xã H mới nhận đơn khiếu nại của ông Nguyễn H về việc ông H1 giả mạo hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 77). Sau khi nhận chuyển nhượng, thửa đất đã được chỉnh lý đăng ký quyền sử dụng đất sang tên bà A. Như vậy, bà A là người thứ ba

ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà L và bà A là hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H, bà L tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà L và bà A vô hiệu và tuyên huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 189390 ngày 19/12/2006 do UBND huyện L cấp ông H1, bà L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 981621 ngày 07/01/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho bà A là không đúng.

[8] Theo qui định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông H, bà L không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất từ người thứ ba ngay tình nhưng ông H, bà L có quyền yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại. Ông H1 là chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba vì có hành vi giả chữ ký của ông H tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 nên ông H1 phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông H, bà L. Tuy nhiên, xét ông H, bà L cũng có phần lỗi do không khiếu nại đối với việc ông H1, bà L nhận tiền đền bù vào năm 2012, UBND huyện L quyết định thu hồi 42m^2 đất của thửa đất số 77, tờ bản đồ số 11 để quy hoạch mở rộng đường; do đó ông H, bà L phải chịu 1/3 giá trị thiệt hại; ông H1 phải bồi thường 2/3 giá trị thiệt hại.

[9] Theo kết quả thẩm định giá, thửa đất số 77, diện tích 319m^2 được định giá theo giá thị trường có giá trị: 1.897.593.000đ. Số tiền thiệt hại được xác định là: 1.897.593.000đ – 5.000.000đ = 1.892.593.000đ.

Ông H1 phải bồi thường thiệt hại cho ông H, bà L số tiền:

1.892.593.000đ x 2/3 = 1.261.728.666đ

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H1, chấp nhận kháng cáo của bà A; sửa bản án sơ thẩm.

[10] *Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:*

Căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Ông H, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000đồng.

Ông H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 49.851.859đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.055.000đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 22.000.000đồng. Do ông H, bà L đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản nên ông H1 phải hoàn trả lại cho ông H, bà L.

Ông H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ngọc H1;

Chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Phương A;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H, bà Phạm Thị L về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2006 giữa ông Nguyễn H và ông Trần Ngọc H1 do UBND xã H chứng thực ngày 14/11/2006 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H, bà Phạm Thị L về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2019 giữa ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L với bà Phan Thị Phương A do UBND xã H chứng thực ngày 01/12/2019 là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 189390 ngày 19/12/2006 do UBND huyện L cấp ông Trần Ngọc H1, bà Đào Thị L.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 981621 ngày 07/1/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho bà Phan Thị Phương A.

3. Buộc ông Trần Ngọc H1 phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn H, bà Phạm Thị L số tiền 1.261.728.666đ.

4. Án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn H, bà Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại biên lai số CC/2021/0000101 ngày 11/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- Ông Trần Ngọc H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 49.851.859đồng.

5. Án phí phúc thẩm:

- Ông Trần Ngọc H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số CC/2021/0000144 ngày 14/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- Bà Phan Thị Phương A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả bà Phan Thị Phương A 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số CC/2021/0000142 ngày 12/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

6. Chi phí tố tụng khác:

Ông Trần Ngọc H1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Ông Trần Ngọc H1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn H, bà Phạm Thị L chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.055.000đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 22.000.000đồng.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự