TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2023/DS-PT
Ngày 16-9-2023
V/v *yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bồi thường thiệt hại.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuệ;

Các Thẩm phán: Ông Lộc Sơn Thái;

Ông Cao Đức Chiến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Hoàng Thị Ngân - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 16 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn mở phiên tòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 về việc Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 56/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 70/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 23/TB-TDS ngày 25 tháng 8 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 24/TB-TDS ngày 31 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn Q: Bà Trần Thị N, địa chỉ: Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 26/01/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đoàn Văn Q: Bà Chu Thị Nguyễn P - Văn phòng luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Số **, đường L, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1964; địa chỉ: Số **, đường N, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn*;* vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị U: Bà Lê Kiều H, – Luật sư Công ty Luật TNHH L Việt Nam thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số **, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị U: Ông Nguyễn Huy L – Luật sư Công ty Luật TNHH L Việt Nam thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số **, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1958; có mặt.

2. Chị Đoàn Thị H, sinh năm 1988; có mặt.

3. Anh Đoàn Văn K, sinh năm 1990; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đoàn Thị H và anh Đoàn Văn K: Bà Trần Thị N, địa chỉ: Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 26/01/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị N: Bà Chu Thị Nguyễn P - Văn phòng luật sư Nguyễn Phin thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Số **, đường L, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

4. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 170, đường Ngô Quyền, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Đ: Bà Lê Kiều H – Luật sư Công ty Luật TNHH L Việt Nam thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số **, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn Đ: Ông Nguyễn Huy L – Luật sư Công ty Luật TNHH L Việt Nam thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số **, phường T, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

5. Văn phòng Công chứng H, địa chỉ: Số **, đường N, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Thúy D; vắng mặt.

6. Văn phòng công chứng N; địa chỉ: Số **, đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nông Thu H; vắng mặt.

7. Anh Kiều Quang H; vắng mặt.

8. Chị Phạm Thị N; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số **, đường L, khu đô thị P, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ liên hệ: Xóm M, thôn Y, xã C, huyện T, Hà Nội.

9. Ông Hoàng Văn T; có mặt.

10. Bà Ngô Thị D; vắng mặt.

11. Anh Hoàng Văn B; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị D, anh Hoàng Văn B: Ông Hoàng Văn T (văn bản ủy quyền ngày 21/7/2022); có mặt.

12. Công ty Cổ phần xây dựng T; địa chỉ: Số **, đường N, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Đ - Giám đốc; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phùng Thắng C, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn Y, xã Y, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

2. Ông Lữ Văn D, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn Y, xã Y, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981; địa chỉ: Số **, đường M, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Bà Lương Thị T, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn R, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

5. Ông Dương Quang L, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn C, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Đoàn Văn Q là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị U là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Quá trình giải quyết sơ thẩm lần 01, ngày 15/6/2017 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất 103, 61a, 85b. Tuy nhiên do vụ án được thụ lý giải quyết lại lần 02 xét thấy cần thiết xác định diện tích ông Hoàng Văn T cho rằng đang tranh chấp và theo yêu cầu của đương sự nên ngày 26/12/2022 Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ lại và định giá tài sản, xác định như sau:

- Thửa 103, tờ bản đồ 69 diện tích 11.568m^2 có tứ cận cụ thể: Phía Bắc giáp thửa đất số 104, 105, 514, 99, 100, 101, 102, 65, 67 (mang tên ông Vi Văn V1, Vi Văn V2, Vi Văn T); Phía Nam giáp đất ông Hoàng Văn T, ranh giới xã

Yên Trạch; Phía Đông giáp thửa 124 (đất ông Trần Xuân M); Phía Tây giáp thửa số 603, 604 (đất ông Vi Văn V1). Tài sản trên thửa 103 là đất trống.

Giá trị thửa đất số 103 là: 11.568m^2 x 1.200.000đ/m^2 = 13.881.600.000đ.

- Thửa đất số 61a, tờ bản đồ 70, diện tích 1.590m^2; thửa đất số 85b, tờ bản đồ 70, diện tích 2.556m^2; có tứ cận cụ thể: Phía Bắc giáp thửa đất 167 (đất ông Vi Văn T); Phía Nam giáp thửa 223 (đất ông Vi Văn V2); Phía Đông giáp thửa 199, 200 (đất ông Vi Văn T); Phía Tây giáp phần còn lại của thửa 61, 62 (đất ông Vi Văn V2).

Giá trị thửa đất số 61a là: 1.590m^2 x 1.200.000đ/m^2 = 1.908.000.000đ. Giá trị thửa đất số 85b là: 2.556m^2 x 1.200.000đ/m^2 = 3.067.200.000đ

Tài sản trên thửa 61a, 85b gồm: 148 cây thông tổng trị giá 10.360.000đ + 02 cây bạch đàn tổng trị giá 132.000đ = 10.492.000đ.

* Kết luận giám định số 209/2022/CV-COFEC ngày 28/10/2022 về chi phí san lấp trên thửa 103: Giá trị thi công theo khối lượng đào đắp và biện pháp, cấp đất đá thi công theo đơn giá của tỉnh Lạng Sơn tại thời điểm giám định tháng 10/2022, trên cơ sở phân tích hồ sơ và tính toán để xác định về giá trị hạng mục san lấp tại thửa số 103: Kết luận giám định về giá trị (trước thuế VAT) là 4.052.184.000đ.

* Kết luận giám định tư pháp cá nhân ngày 25/11/2022 và đính chính thông tin ngày 13/12/2022 của giám định viên Đinh Thanh Tùng thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn kết luận: Ủy ban nhân dân thị xã Lạng Sơn (nay là UBND thành phố Lạng Sơn) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 229550, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01570 QSDĐ/113/2000/QĐ-UB (H) ngày 19/5/2000 cho hộ ông Đoàn Văn Q là đúng quy định tại mục I.2 phần 2 thông tư 346/1998/TT-TCĐC, đúng đối tượng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất

* Các đương sự trong vụ án đều nhất trí các kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết luận giám định đã thực hiện và đề nghị sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Quá trình tố tụng sơ thẩm lần 02, nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/5/2000, hộ ông Đoàn Văn Q (gồm ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H, anh Đoàn Văn K) đã được UBND thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0229550, gồm 03 thửa đất có tổng diện tích là 15.714m^2, cụ thể: Thửa 103, tờ bản đồ số 69, bản đồ địa chính xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, diện tích 11.568m^2; thửa 61a, diện tích 1.590m^2 và thửa 85b, diện tích 2.556m^2, cùng trên tờ bản đồ số 70, bản đồ địa chính xã M, thành phố Lạng Sơn, nguồn gốc đất là do gia đình khai phá.

Đầu năm 2016, thông qua ông Phùng Thắng C giới thiệu, gia đình ông biết anh Nguyễn Văn H là cháu bà Nguyễn Thị U đang tìm mua đất đồi. Khoảng ngày 10/3/2016 anh Nguyễn Văn H có dẫn bà Nguyễn Thị U xuống gặp bà Trần Thị N và cùng nhau đi xem đất thửa 103. Sau khi đi xem đất xong, bà Nguyễn

Thị U và anh Nguyễn Văn H về nhà ông bà xem GCN QSDĐ bản phô tô, khi đó giữa bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị U mặc cả và chốt giá thửa đất số 103 là 1.900.000.000đ bao gồm cả đất và toàn bộ tài sản có trên đất, việc thỏa thuận này thực hiện bằng miệng.

Ngày 20/3/2016, gia đình ông thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đ thửa đất đổi 103 với giá 1.900.000.000đ, bà Nguyễn Thị U đã đặt cọc 100.000.000đ. Cùng ngày bà Trần Thị N có viết 02 giấy biên nhận:

01 (một) Giấy biên nhận có nội dung *"ngày 20-3-2016 (tức 12-2 âm) hai vợ chồng tôi có nhận đặt cọc bán rừng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0229550 cấp ngày 19 tháng 5 năm 2000 do UBND thị xã Lạng Sơn cấp bán giá (một tỷ chín trăm triệu) số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu), số tiền còn lại là 1.800.000 (một tỷ tám trăm triệu)".* Giấy biên nhận này có bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thị N ký, do bà Trần Thị N cất giữ.

01 (một) Giấy biên nhận có nội dung *" hôm nay ngày 20-3-2016 (tức 12-2 âm) hai vợ chồng tôi có nhận đặt cọc bán rừng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0229550 cấp ngày 19 tháng năm năm hai nghìn do UBND thị xã Lạng Sơn cấp. Số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu)".* Giấy biên nhận này có bà Ngân, ông Q và bà Uyên ký, do bà Uyên cất giữ.

Ngày 24/3/2016, gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H cùng bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đến Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) để ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền. Tại Văn phòng Công chứng vợ chồng bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đã đề nghị mua thêm 02 thửa đất 61a, 85b còn lại nằm trong GCN QSDĐ với giá trị 350.000.000đ, tổng giá trị chuyển nhượng của 03 thửa đất là 2.250.000.000đ trừ đi 100.000.000đ đã đặt cọc. Bà Nguyễn Thị U nói trả trước 1.250.000.000đ, số tiền còn lại 900.000.000đ trả sau, khi nào được cấp giấy tờ chuyển nhượng sang tên bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ hoàn tất thì trả nốt. Ngày 24/3/2016 gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N đã nhận tiền mặt với bà Nguyễn Thị U là 1.250.000.000đ sau đó bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị U ra Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn tỉnh Lạng Sơn để làm sổ tiết kiệm mang tên Trần Thị N. Ngày 25/3/2016, bà Nguyễn Thị U trực tiếp cùng công chứng viên và gia đình ông xuống Trại giam N để làm thủ tục cho anh Đoàn Văn K ủy quyền cho ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do tin lời bà Nguyễn Thị U hứa hẹn, ngày 24/3/2016 gia đình Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N đã bị bà Nguyễn Thị U lừa để ký vào hợp đồng chuyển nhượng đối với ba thửa đất 103, 61a, 85b và ký cả Giấy giao nhận tiền do văn phòng công chứng lập. Sau đó vợ chồng bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đã làm thủ tục sang tên đối với 03 thửa đất trên.

Khoảng 20 ngày sau khi ký hợp đồng, không thấy bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ trả số tiền 900.000.000 đồng như đã hứa dù đã gọi nhiều lần nhưng vợ chồng bà U không đồng ý mà cho rằng bà mua thửa đất 103 của gia đình bị

đất, giá của thửa 103 chỉ đáng giá 1.000.000.000 đồng và không trả cho gia đình ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị N số tiền 900.000.000 đồng như đã thỏa thuận ban đầu.

Tháng 8/2016 ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N đã khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U phải trả gia đình số tiền 900.000.000đ còn nợ nếu không trả tiền thì trả lại đất, tuy nhiên do bà Nguyễn Thị U ông Phạm Văn Đ cố tình gian dối từ khi thỏa thuận đặt cọc, lập hợp đồng chuyển nhượng đến thanh toán tiền không ngay thẳng nên sau đó phía nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận tại Bản án số 16/2017/DS-ST ngày 20/9/2017.

Tại Bản án số 06/2018/DS-PT ngày 30/01/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm đã chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện và thay đổi nội dung kháng cáo, tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu, hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N được quản lý sử dụng 03 thửa đất.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 24/2019/DS-GĐT ngày 21/5/2019 của TAND cấp cao tại Hà Nội lại công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ghi nhận việc ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U trả cho hộ gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N số tiền 900.000.000đ theo đơn khởi kiện và tiền lãi 243.225.000đ, tổng 1.143.225.000đ, là bị đơn đã tự thừa nhận số tiền chưa trả, tuy nhiên khi đó nguyên đơn đã yêu cầu hợp đồng vô hiệu do bị đơn có hành vi gian dối.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 34/2021/DS-GĐT của TAND tối cao ngày 22/9/2021 đã hủy toàn bộ 03 bản án trên, quyết định nêu trên giao cho Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn xét xử lại.

Vụ án hiện nay được Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn thụ lý sơ thẩm lại thì ông Đoàn Văn Q được biết thửa đất số 103 bà Nguyễn Thị U đã chuyển nhượng cho cháu là anh Kiều Quang H và chị Phạm Thị N vào năm 2019. Vì vậy, nay ông Đoàn Văn Q khởi kiện các nội dung sau đây:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đối với thửa đất số 103 tờ bản đồ 69, địa chỉ thôn M, xã M, thành phố M, công chứng số 891 Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2016 thực hiện tại Văn phòng Công chứng A vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U đã lừa dối gia đình, không trung thực trong việc thỏa thuận đặt cọc, giá cả mua bán và thanh toán tiền.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đối với thửa

đất số 61a, 85b tờ bản đồ 70, địa chỉ thôn M, xã M, thành phố L, công chứng số 892 Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2016 thực hiện tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U đã lừa dối gia đình, không trung thực trong việc thỏa thuận đặt cọc, giá cả mua bán và thanh toán tiền.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U với anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N đối với thửa 103 được công chứng tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 2267, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2019 là vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu do đang có tranh chấp mà thực hiện chuyển nhượng.

- Do các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ, anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp đối với thửa 103 tờ bản đồ 69; thửa 61a, 85b tờ bản đồ số 70 xã M, thành phố L cũng không có giá trị đề nghị hủy.

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì việc chuyển nhượng giữa bên bị đơn Nguyễn Thị U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Kiều Quang H và chị Phạm Thị N và việc mua bán đất giữa anh Kiều Quang H và chị Phạm Thị N với gia đình ông Hoàng Văn T là giao dịch khác, nguyên đơn không biết, không được tham gia, không liên quan đến phía nguyên đơn.

Về các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí giám định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ; chi phí giám định san đất tại thửa 103 đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H đều thừa nhận số tiền nhận từ bà Nguyễn Thị U do ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N quản lý sử dụng và thỏa thuận quá trình giải quyết vụ án về quyền và nghĩa vụ hoàn trả, bồi thường thiệt hại đề nghị Tòa án tuyên cho ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị N để đảm bảo thống nhất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị U trình bày:

Khoảng tháng 3/2016, anh Nguyễn Văn H có giới thiệu gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N có mảnh đất cần bán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị U. Ngày 20/3/2016, bà và vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N thỏa thuận chuyển nhượng cho bà cả 03 thửa đất 103, 61a, 85b thuộc cùng GCN QSDĐ. Bà Trần Thị N có nói miệng là có 01 con đường đi vào đối thửa 103, có chiều dài khoảng 60m-70m, chiều rộng khoảng 05m-06m, cũng không nói vị trí cụ thể, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện con đường này.

Khi thỏa thuận giá cả bà Trần Thị N không nói rõ cụ thể từng thửa bao nhiêu tiền mà chỉ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nói "Cái này và con đường là một tỷ chín trăm triệu" nên đã nhất trí mua, cùng ngày bà đã đặt cọc số tiền 100.000.000đồng. Bà Ngân đã viết 02 giấy biên nhận: Giấy biên

nhận thứ nhất, bà Ngân ghi chuyển nhượng cho bà phần đất theo GCN QSDĐ số 0229550 với giá trị 1.900.000.000đồng, đặt cọc 100.000.000đồng, số tiền còn lại phải trả là 1.800.000.000đồng. Nhưng sau đó bà thấy nội dung mua bán cũng không đầy đủ vì không nói đến con đường đi nên yêu cầu bà Trần Thị N bỏ Giấy biên nhận này, viết lại Giấy biên nhận khác vẫn giữ nguyên như giấy biên nhận thứ nhất chỉ bỏ phần xác định số tiền còn lại phải trả là 1.800.000.000đồng.

Ngày 24/3/2016, ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H cùng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U ra Văn phòng Công chứng A để thỏa thuận chi tiết nội dung hợp đồng. Bà Nguyễn Thị U chỉ đồng ý mua bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tức mua 03 thửa đất với giá là 01 tỷ đồng, gia đình ông Đoàn Văn Q bàn bạc và không đồng ý và có nói giá 01 tỷ thì chỉ đồng ý bán thửa số 103. Gia đình bà Nguyễn Thị U hỏi vợ chồng ông Đoàn Văn Q giá của 02 thửa số 61a và thửa 85b bao nhiêu, ông Đoàn Văn Q nói 02 thửa đất đó có giá 500.000.000đ, bà Nguyễn Thị U ông Phạm Văn Đ trả giá xuống 350.000.000đ thì gia đình ông Đoàn Văn Q đồng ý bán. Như vậy, tổng giá chuyển nhượng của cả 03 thửa đất được hai bên thống nhất là 1.350.000.000đ. Chiều ngày 24/3/2016, bà Nguyễn Thị U và bà Trần Thị N đến Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh tỉnh Lạng Sơn, tại ngân hàng bà U đưa thêm tiền mặt cho bà Trần Thị N 1.250.000.000đ để gửi tiết kiệm, cộng với trước đó đã đặt cọc 100.000.000đ, tổng đã trả gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N 1.350.000.000đ.

Sáng ngày 25/3/2016, bà Nguyễn Thị U, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H cùng 01 cán bộ công chứng đi xuống Trại giam N để làm thủ tục ủy quyền của anh Đoàn Văn K cho ông Đoàn Văn Q. Chiều ngày 25/3/2016, tại Văn phòng Công chứng A, ông Đoàn Văn Q ký hoàn thiện thủ tục nhận ủy quyền có lời chứng của Công chứng viên, sau đó bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ cùng gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H ký kết 02 (hai) Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/3/2016 số công chứng 891 đối với thửa số 103, tờ bản đồ số 69 và Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/3/2016 số công chứng 892 đối với thửa 61a và thửa 85b, tờ bản đồ số 70. Lý do lập 02 hợp đồng chuyển nhượng là do muốn tách thửa và toàn bộ gia đình ông Đoàn Văn Q đồng ý nên các bên có mặt cùng ký vào hai hợp đồng này. Ngày 14/4/2016, bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đã được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên.

Ngày 08/11/2016, UBND tỉnh phê duyệt cho gia đình bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ (Gia đình thành lập Công ty Cổ phần xây dựng T do ông Phạm Văn Đ là giám đốc, đại diện theo pháp luật) 01 dự án để xây dựng trụ sở văn phòng trên thửa đất 103, nên đã tiến hành san lấp mặt bằng hoàn thiện trong năm 2017, 2018, 2019. Còn hai thửa số 61a và thửa số 85b vẫn nguyên hiện trạng như tại thời điểm chuyển nhượng.

Tháng 11/2016, ông Đoàn Văn Q khởi kiện do cho rằng bà Nguyễn Thị U còn nợ số tiền từ việc chuyển nhượng là 900.000.000đ. Vụ kiện đã qua nhiều cấp xét xử. Tại cấp sơ thẩm lần 1, Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn đã

không chấp nhận yêu cầu đòi tiền của ông Đoàn Văn Q do không có căn cứ, Tòa án đã công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất 103, 61a, 85b có hiệu lực.

Tại bản án phúc thẩm số 06/2018/DS-PT ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất 103, 61a, 85b và giải quyết hậu quả vô hiệu.

Tại biên bản làm việc ngày 22/3/2019 tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U có thể hiện thiện chí chuyển cho ông Đoàn Văn Q bà Trần Thị N số tiền 900.000.000đ và tiền lãi. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 24/2019/DS-GĐT ngày 21/5/2019 đã quyết định: *"Ghi nhận việc ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U trả cho hộ gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N số tiền 900.000.000 đồng theo đơn khởi kiện và tiền lãi là 243.225.000 đồng, tổng cộng là: 1.143.225.000 đồng"* là không thể hiện đúng ý chí, mà đây chỉ là khoản tiền hỗ trợ và mong muốn chấm dứt tranh chấp, không phải thừa nhận nợ tiền.

Ngày 08/8/2019 bà Nguyễn Thị U nộp vào tài khoản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L số tiền là 1.143.225.000đ.

Trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 24/2019/DS-GĐT ngày 21/5/2019 của TAND cấp cao tại Hà Nội, ngày 09/8/2019, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U đã chuyển nhượng thửa đất số 103, tờ bản đồ 69, diện tích 11.568m^2, địa chỉ Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cho anh Kiều Quang H và chị Phạm Thị N với giá bán 2.600.000.000đ, hai bên đã nhận tiền và bàn giao đất đầy đủ. Sau khi chuyển nhượng cho anh H chị N thì không tiếp tục thực hiện dự án như Ủy ban tỉnh đã phê duyệt. Khi chuyển nhượng thửa số 103 cho anh H, chị N, bên phía gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N không có ý kiến thắc mắc gì.

Quyết định Giám đốc thẩm số 34/2021/DS-GĐT ngày 22/9/2021 của TAND tối cao tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, Bản án phúc thẩm và Quyết định giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại Hà Nội.

Nay vụ án được thụ lý giải quyết sơ thẩm lại đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn đều không nhất trí vì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đều hợp pháp. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu phản tố: Ngày 24 tháng 5 năm 2022, bị đơn Nguyễn Thị U có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn ông Đoàn Văn Q bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) do bà Nguyễn Thị U đã phải thanh toán cho anh Kiều Quang H để anh Kiều Quang H giải quyết tranh chấp với gia đình ông Hoàng Văn T đối với một phần quyền sử dụng đất của thửa đất số 103, tờ bản đồ 69; địa chỉ: Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn theo nội dung tại giấy đặt cọc ngày 01/8/2019 giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U với anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N.

Về chi phí san lấp thửa 103: Do gia đình có công ty tự thực hiện và thời điểm thực hiện san đất đồng thời rất nhiều thửa đất của gia đình trong thời gian từ 2017, 2018, 2019 nên phía bị đơn không xác định được giá trị san lấp, thuế VAT cũng như thời điểm san lấp riêng của thửa 103 là ngày tháng năm nào, do đó phía bị đơn đều nhất trí kết luận giám định về chi phí san lấp trước thuế là 4.052.218.807đ và chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp bồi thường thiệt hại theo giá trị trước thuế VAT là 4.052.218.807đ.

Chi phí thực hiện giám định san lấp đất tại thửa 103 đề nghị phía nguyên đơn phải chịu do nguyên đơn là bên yêu cầu.

Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi liên quan phía bị đơn trình bày do là vợ chồng cùng nhau kinh doanh, không phân trách nhiệm riêng, vì vậy ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U thống nhất thỏa thuận mọi chi phí liên quan đến tố tụng cũng như chi phí bồi thường thiệt hại đề nghị tuyên cho bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ để đảm bảo thống nhất trong quá trình giải quyết vụ án.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H trình bày:

Việc công chứng giữa các bên được thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật, các bên đều tự nguyện thỏa thuận, hiểu và đồng ý với nội dung hợp đồng ký kết, các bên đều thừa nhận tự thực hiện việc giao nhận tiền với nhau. Do đó, hợp đồng công chứng không vô hiệu, đề nghị Tòa án công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Q với vợ chồng bà U.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T, bà Ngô Thị D, anh Hoàng Văn B trình bày:

Gia đình ông Hoàng Văn T có thửa đất thuộc một phần thửa đất số 103, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Nguồn gốc đất là do khai phá, khoảng năm 1981-1982 bắt đầu canh tác trồng sắn, ngô, khoai…đến khoảng năm 1984-1985 trồng cây thông, cây sở, cây bạch đàn, quá trình khai thác, sử dụng đến nay gia đình ông Hoàng Văn T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 1986, thấy gia đình ông Đoàn Văn Q có trồng cây thông, cây sở trên thửa số 103. Khi đó, để làm ranh giới đất giữa hai nhà, ông Hoàng Văn T đã tự phát đất làm ranh giới ở giữa hai nhà, không ai được trồng cây vào ranh giới. Gia đình ông Hoàng Văn T quản lý, sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì với nhà ông Đoàn Văn Q từ xưa đến nay, hiện trạng nay đã san ủi không còn ranh giới nên ông không xác định được.

Cuối năm 2016, ông Hoàng Văn T đến hỏi địa chính xã để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó mới phát hiện ra phần diện tích gia đình ông Hoàng Văn T đang quản lý sử dụng đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Đoàn Văn Q đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ. Ông Hoàng Văn T đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã M và Ủy ban thành phố L để xem xét, giải quyết. Tháng 3/2017, ông Hoàng Văn T đến gặp vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U yêu cầu tách phần đất của ông Hoàng Văn T ra nhưng không được chấp nhận.

Tháng 9/2019, gia đình ông Phạm Văn Đ san lấp vào thửa đất số 103, ông Hoàng Văn T có ra ngăn cản, phía gia đình ông Phạm Văn Đ dừng san đất. Đầu tháng 10/2019, thông qua chị Lương Thị T cán bộ địa chính xã M thì gia đình ông Hoàng Văn T đã chuyển nhượng diện tích đất là 2.208,4m^2 (trong đó diện tích 1.854,4 m^2 thuộc một phần thửa đất số 103; diện tích 168,4m^2 thuộc một phần thửa số 148 và diện tích 185,6m^2 thuộc một phần thửa số 122, đều thuộc tờ bản đồ số 69 với giá bán là 1.600.000.000đ cho anh Kiều Quang H, tại Tòa án ông Hoàng Văn T mới biết giấy chuyển nhượng nêu trên ghi số liệu theo mảnh trích đo số 26 năm 2017, do ông và gia đình đã nhận tiền theo số liệu tại trích đo số 26 năm 2017 nên đề nghị Tòa án lấy số liệu này thể hiện đất gia đình ông quản lý trên thực tế thuộc một phần thửa 103.

Ngày 09/10/2019, chị Lương Thị T đến nhà ông Hoàng Văn T và viết tay "Giấy chuyển nhượng đất", ông Hoàng Văn T biết giá bán đất ghi trong "Giấy chuyển nhượng đất" là 1.850.000.000đ nhưng ông không thắc mắc vì ông tự hiểu phần tiền chênh lệch là tiền môi giới, gia đình ông Hoàng Văn T đã ký điểm chỉ đầy đủ, ông không được cầm bản gốc Giấy chuyển nhượng đất đã ký, khi ký giấy chuyển nhượng và giao nhận tiền ông không rõ người mua là ai. Ngày 09/10/2019, các bên không đi xác định ranh giới, mốc giới khu đất mua bán, việc xác định ranh giới, mốc giới khu đất đã được các bên xác định trước đó khoảng 10 ngày.

Từ thời điểm viết đơn gửi đến Ủy ban xã M, Ủy ban thành phố L tranh chấp đến nay ông Hoàng Văn T không nhận được bất kỳ văn bản, quyết định giải quyết tranh chấp đối với thửa 103 của cơ quan có thẩm quyền nào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn, ý kiến của những người liên quan khác trong vụ án ông Hoàng Văn T không có ý kiến gì. Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông và anh Kiều Quang H theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 09/10/2019 và số tiền đã nhận 1.600.000.000đ ông Hoàng Văn T và gia đình không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông Phạm Văn Đ đã chuyển nhượng cho anh Kiều Quang H nên ông Phạm Văn Đ phải tự chịu trách nhiệm.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N trình bày:

Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 103 giữa gia đình ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U và anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn anh chị không có ý kiến gì.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Kiều Quang H với gia đình ông Hoàng Văn T liên quan đến một phần thửa 103 là 1.854,4m^2, một phần thửa 147 là 168,4m^2, một phần thửa 122 là 185,6m^2 cùng thuộc tờ bản đồ 69 và

số tiền đã trả cho gia đình ông Hoàng Văn T là 1.850.000.000đ anh Kiều Quang H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

6. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N trình bày:*

Ngày 09/8/2019 công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng N đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 103, tờ bản đồ 69 địa chỉ thôn M, xã M, thành phố L giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U và bên nhận chuyển nhượng là ông Kiều Quang H, bà Phạm Thị N, số công chứng 2267, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng quy định pháp luật.

7. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần xây dựng T; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Đ - Giám đốc trình bày:*

Năm 2016 Công ty Cổ phần xây dựng T được cấp phép Dự án đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc và trưng bày nội thất ngoại thất & vật liệu xây dựng Thành Sơn tại thửa đất 103, 122 xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp số O 229550 ngày 19/5/2000 cho hộ ông Đoàn Văn Q, sau đó do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp số BT 754311 ngày 14/4/2016 mang tên ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U và sau đó do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp số CR 510200 ngày 19/8/2019 cho ông Kiều Quang H, bà Phạm Thị N, hiện nay dự án không tiếp tục thực hiện.

8. Người làm chứng ông Lữ Văn D và ông Phùng Thắng C đều trình bày:

Ông Lữ Văn D và ông Phùng Thắng C là hàng xóm và có quen biết gia đình ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị N. Ông Phùng Thắng C quen biết anh Nguyễn Văn H nên đã giới thiệu cho anh Nguyễn Văn H biết nhà ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N cần bán 01 quả đất đồi gần cây xăng Y. Chiều ngày 20/3/2016, các ông đều có mặt tại nhà bà Trần Thị N và ông Đoàn Văn Q nên được chứng kiến việc bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q có thỏa thuận bán thửa đất số 103, tờ bản đồ 69 tại thôn M, xã M, thành phố L cho bà Nguyễn Thị U với giá là 1.900.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị U đồng ý mua với giá trên và đã đặt cọc cho bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q trước số tiền 100.000.000 đồng. Ông C được anh H cho 10.000.000đ tiền công giới thiệu môi giới, khi đó trên đất nhà ông Q bà N có cây thông, bạch đàn, sở, các ông không thấy ai nói đến việc mua bán con đường, thực tế có con đường dân sinh ô tô đi vào được mảnh đất đồi nhà ông Q bà N. Sau ngày 20/3/2016, giữa ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị N với bà Nguyễn Thị U có phát sinh, thỏa thuận mua bán và ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nhau như thế nào các ông đều không biết.

9. Người làm chứng anh Nguyễn Văn H trình bày:

Anh là cháu gọi bà Nguyễn Thị U bằng mợ, ông Phạm Văn Đ bằng cậu, không có quan hệ họ hàng với gia đình bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q, anh biết nhà bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q có nhu cầu bán đất đồi do ông Phùng

Thắng C giới thiệu. Chị Phạm Thị N là cháu ruột của ông Phạm Văn Đ vì là con của anh trai ruột ông Phạm Văn Đ, anh Kiều Quang H là cháu rể.

Ngày 20/3/2016, anh có đưa bà Nguyễn Thị U đến gia đình bà Trần Thị N và ông Đoàn Văn Q, khi đến gia đình ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị N các bên đã trao đổi và thống nhất thỏa thuận bằng miệng là bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đ mua quả đồi thửa 103, diện tích 11.568m^2, tờ bản đồ 69 với giá là 1.000.000.000đ và 01 con đường với chiều rộng là 05m, chiều sâu đến tận chân đồi với giá là 900.000.000đ. Cùng ngày 20/3/2016 bà Nguyễn Thị U đã đặt cọc trước cho gia đình ông Đoàn Văn Q và bà Trần Thị N với số tiền là 100.000.000đ. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N không có đất đường vào như ông bà đã nói. Do vậy, bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đ chỉ mua quả đồi thửa 103 với giá là 1.000.000.000đ.

Quá trình các bên tiến hành làm các thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh được đi cùng ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U. Tại buổi ký kết hợp đồng ở Văn Phòng Công chứng A ngoài việc mua quả đồi thửa 103, diện tích 11.568m^2, tờ bản đồ 69 với giá 1.000.000.000đ, ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U còn đặt vấn đề mua thêm 02 thửa còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 61a, 85b với giá 350.000.000đ. Gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N đều nhất trí và tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

10. Người làm chứng chị Lương Thị T trình bày:

Chị Lương Thị T là cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn từ tháng 9 năm 2017 đến nay, chị không có quan hệ họ hàng hay mâu thuẫn gì với gia đình bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q; ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U; anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N và gia đình ông Hoàng Văn T.

Ngày 24/02/2017, ông Hoàng Văn T có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã M về việc ông Hoàng Văn T cho rằng ông đang quản lý một phần thửa đất số 103 trên thực tế. Tổ công tác xã xuống thực địa kiểm tra xác minh thửa đất tranh chấp thì ông Hoàng Văn T lại có ý kiến: Do thửa đất 103 đã được gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N bán cho gia đình bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ nên ông Hoàng Văn T sẽ tự thỏa thuận với bà U ông Đ. Sau khi bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ và gia đình ông Hoàng Văn T, anh Kiều Quang H tự thỏa thuận thương lượng được với nhau nên đã nhờ Chủ tịch Ủy ban xã M thời điểm đó là ông Phan Thanh L phân công ông Dương Quang L, Phó Chủ tịch và cán bộ địa chính là chị Lương Thị T chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên.

Trên cơ sở mảnh trích đo do ông Hoàng Văn T tự mời cơ quan đo đạc xác định nên cán bộ địa chính xã vẽ sơ họa kèm theo Giấy chuyển nhượng viết tay giữa các bên, thời điểm này Tòa án nhân dân Cấp cao giải quyết thửa đất 103 là của ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U, sau đó ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U đã chuyển nhượng cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N.

Việc thỏa thuận giá cả mua bán giữa gia đình ông Hoàng Văn T và anh Kiều Quang H là do các bên tự thỏa thuận, thống nhất và thanh toán tiền theo nội dung Giấy chuyển nhượng ngày 09/10/2019, trong nội dung giấy chuyển nhượng cũng không nêu rõ giá chuyển nhượng của từng thửa đất. Khi ông Hoàng Văn T chuyển nhượng cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N không có mặt gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 09/10/2019 không có mặt ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N. Chị Lương Thị T không được hưởng lợi gì từ khoản tiền các bên cho rằng chênh lệch. Nội dung trên giấy chuyển nhượng là do các bên nhờ chị Lương Thị T viết. Chị Lương Thị T đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

11. Người làm chứng ông Dương Quang L trình bày:

Ông Dương Quang L là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M, thành phố L từ tháng 7 năm 2015 đến tháng 7 năm 2020, chị Lương Thị T là cán bộ địa chính xã M. Ông không có quan hệ họ hàng với các gia đình trên.

Ngày 09/10/2019, ông Dương Quang L được cùng chị Lương Thị T đến nhà ông Hoàng Văn T để chứng kiến việc chuyển nhượng đất và được ký vào Giấy chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Hoàng Văn T và anh Kiều Quang H. Nội dung Giấy chuyển nhượng do gia đình ông Hoàng Văn T nhờ chị Lương Thị T viết tay. Sau khi viết Giấy chuyển nhượng xong thì chị Lương Thị T trực tiếp cầm tiền đưa cho gia đình ông Hoàng Văn T, không rõ số tiền cụ thể là bao nhiêu. Tại nhà ông Hoàng Văn T không có mặt gia đình anh Kiều Quang H.

Tại Giấy chuyển nhượng có nội dung mua bán 2.208,4m^2 cụ thể là 1.854,4m^2 thuộc một phần thửa 103; 185,6m^2 thuộc một phần thửa 122; 168,4m^2 thuộc một phần thửa 148, cả 3 thửa này đều thuộc tờ bản đồ số 69. Hai bên mua bán không ghi rõ cụ thể giá bán là bao nhiêu tiền/m^2 và cũng không ghi rõ giá cụ thể từng thửa đất là bao nhiêu tiền, nội dung trong Giấy chuyển nhượng chỉ ghi tổng số tiền là 1.850.000.000 đồng, sau khi ông Hoàng Văn T xác nhận đã nhận đủ tiền thì ông ký. Thời điểm đó ông Dương Quang L ký với mục đích để chứng kiến xác nhận có việc thỏa thuận, chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Hoàng Văn T và gia đình anh Kiều Quang H, ông không được hưởng lợi gì từ việc mua bán đất giữa gia đình ông Hoàng Văn T và gia đình anh Kiều Quang H.

Ông không được đi đo đạc cụ thể thửa đất. Trên cơ sở mảnh trích đo mà ông Hoàng Văn T tự mời cơ quan đo đạc xác định nên cán bộ địa chính xã vẽ sơ họa kèm theo Giấy chuyển nhượng viết tay giữa các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Q.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đối với thửa đất số 61a, 85b tờ bản đồ 70, địa chỉ thôn M, xã M, thành phố L, công

chứng số 892 Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2016 được thực hiện tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đối với thửa đất số 103 tờ bản đồ 69, địa chỉ thôn M, xã M, thành phố L, công chứng số 891 Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2016 được thực hiện tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N, đối với thửa đất số 103 tờ bản đồ 69, địa chỉ thôn M, xã M, thành phố L, công chứng số 2267 Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2019 được thực hiện tại Văn phòng công chứng N vô hiệu.

4. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

4.1. Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N cùng có nghĩa vụ hoàn trả 1.350.000.000 đồng (số tiền hiện đang được lưu giữ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 624/QĐ-CCTHADS ngày 24/4/2018) + ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại 2.040.024.000đ + 927.387.200đ, tổng là 4.317.411.000đ *(đã làm tròn)* cho bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ.

4.2. Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại 2.257.708.000đ*(đã làm tròn)* cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N.

4.3. Bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ cùng có nghĩa vụ trả 2.600.000.000đ và bồi thường thiệt hại 4.515.416.000, tổng là 7.115.416.000đ *(đã làm tròn)* cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N.

4.4. Hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 61a, diện tích 1.590m^2; thửa 85b, diện tích 2.556m^2 tờ bản đồ địa chính số 70 xã M, địa chỉ thửa đất tại Thôn M, xã M, thành phố L, sở hữu tài sản gắn liền với đất là 148 cây thông và 02 cây bạch đàn và thửa đất số 103 tờ bản đồ 69 xã M, địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã M, thành phố L, các thửa đất trên có tứ cận ….

(có sơ họa thửa đất kèm theo)

Hộ ông Đoàn Văn Q có trách nhiệm thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

II. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị U yêu cầu nguyên đơn ông Đoàn Văn Q bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000đ do bà Nguyễn Thị U đã phải thanh toán cho anh Kiều Quang H để anh Kiều Quang H giải quyết tranh chấp với gia đình ông Hoàng Văn T đối với một phần quyền sử dụng đất của thửa đất số 103, tờ bản đồ 69; địa chỉ: Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

III. Về chi phí giám định xem xét thẩm định và định giá tài sản, chi phí giám định:

1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2017: Ghi nhận bà Nguyễn Thị U tự nguyện nộp 3.000.000đ, xác nhận đã thi hành.

2. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 25/4/2022, chi phí xem xét thẩm định ngày 26/12/2022, chi phí giám định trình tự thủ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 103: Ghi nhận ông Đoàn Văn Q tự nguyện nộp tổng 21.536.000đ, xác nhận đã thi hành.

3. Chi phí giám định san lấp đối với thửa 103: Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ cùng liên đới trả cho ông Đoàn Văn Q 140.000.000đ; ông Đoàn Văn Q phải chịu 140.000.000đ, xác nhận ông Đoàn Văn Q đã thi hành đủ.

IV. Về án phí: Buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung Ngân sách Nhà nước, cụ thể:

1. Bà Nguyễn Thị U phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đ do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

2. Bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ cùng có trách nhiệm chịu án phí dân sự có giá ngạch là 112.515.000đ *(đã làm tròn)*.

3. Bà Nguyễn Thị U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật 42.000.000đ do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Xác nhận bà Nguyễn Thị U đã nộp 21.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai AA/2021/0000880 ngày 24/5/2022 và 39.000.000đ (trong đó 300.000đ án phí theo quyết định thi hành án chủ động 508/QĐ-CCTHADS ngày 13/3/2018 và 38.700.000đ theo quyết định thi hành án 583/QĐ-CCTHADS ngày 13/3/2018, tổng là 60.000.000đ.

Sau khi khấu trừ, bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đ còn phải nộp (300.000 + 112.515.000 + 42.000.000) - 60.000.000 = 94.815.000đ, sung ngân sách Nhà nước.

4. Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ tại biên lại thu tạm ứng số AA/2021/0000740 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L cho ông Đoàn Văn Q.

V. Trả lại bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đ 1.143.225.000đ đã nộp theo quyết định thi hành án số 996/QĐ-CCTHADS ngày 08/8/2019 tại Chi cục Thi hành hành án dân sự thành phố Lạng Sơn.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định lãi chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn ông Đoàn Văn Q có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

1. Xác định lỗi toàn bộ thuộc về bị đơn do vậy bị đơn phải chịu toàn bộ thiệt hại về chênh lệch giá của các thửa 61a, 85b, 103 và chi phí san lấp thửa 103.

2. Ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U chuyển nhượng thửa đất số 103 cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N là vi phạm điều cấm của pháp luật do vậy ông Đ, bà U, chị N, anh H mỗi bên cần phải chịu ½ giá trị chênh lệch của thửa đất số 103.

Bị đơn bà Nguyễn Thị U kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Q:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đối với thửa số 61a, 85b, tờ bản đồ số 70, địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố L là hợp pháp, đúng quy định.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đối với thửa số 103, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố L là hợp pháp, đúng quy định.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N đối với thửa số 103, tờ bản đồ số 69, địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố L là hợp pháp, đúng quy định.

Hủy toàn bộ nội dung giải quyết hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị U yêu cầu nguyên đơn ông Đoàn Văn Q bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) do bà U đã phải thanh toán cho anh Kiều Quang H để anh Huy giải quyết tranh chấp với ông Hoàng Văn T đối với một phần thửa số 103, tờ bản đồ 69, địa chỉ: Thôn M, xã M, thành phố L.

3. Về chi phí san lấp thửa 103, yêu cầu nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí do đó là yêu cầu từ phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Văn Q giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp

hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông Đoàn Văn Q, bị đơn bà Nguyễn Thị U kháng cáo trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ.

1. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U:

** Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U đề nghị công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị U, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H với bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đối với thửa 103, tờ bản đồ 69 và thửa 61a, 85b cùng tờ bản đồ 70 bản đồ địa chính xã Mai Pha thấy như sau:*

Theo 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng đề ngày 25/3/2016 thể hiện vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N cùng các con chuyển nhượng 03 thửa đất là thửa 103, diện tích 11.568m^2, thửa 61a, diện tích 1.590m^2 và thửa 85b, diện tích 2.556m^2 theo GCNQSDĐ ngày 19/5/2000 cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U được Văn phòng Công chứng A chứng nhận nhưng giá chuyển nhượng không được hai bên xác định cụ thể tại 02 hợp đồng này. Theo *Giấy giao nhận tiền* trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất *không đề ngày tháng* thể hiện vợ chồng ông Q bà N cùng con là chị Đoàn Thị H (Bên A) và vợ chồng bà U ông Đ (Bên B) ký với nội dung: Ngày 25/3/2016 hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất 103, 61a và 85b với giá 1.350.000.000 đồng, ngày 24/3/2016 bên B đã giao cho bên A số tiền 1.350.000.000 đồng. Các đương sự đều trình bày khác nhau về việc đặt cọc, ký hợp đồng, về các thửa đất mua bán và giá trị phải thanh toán.

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên có ký 02 Giấy biên nhận đặt cọc cùng đề ngày 20/3/2016, giấy thứ nhất do vợ chồng ông Q bà N xuất trình thể hiện vợ chồng bà N chuyển nhượng đất rừng có GCNQSDĐ ngày 19/5/2000 với giá 1.900.000.000 đồng, đã nhận đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.800.000.000 đồng(Về số tiền thể hiện trên biên nhận lần thứ nhất ghi sai số tiền 1.800.000 đồng nhưng đều thể hiện viết bằng chữ về số tiền bán là một tỷ chín trăm triệu, đặt cọc một trăm triệu và số tiền còn lại là một tỷ tám trăm triệu). Theo Giấy biên nhận thứ hai do vợ chồng bà U ông Đ xuất trình thể hiện vợ chồng bà N nhận đặt cọc 100.000.000 đồng về việc chuyển nhượng đất rừng có GCNQSDĐ ngày 19/5/2000, không ghi tổng số tiền còn lại phải thanh toán.

Các bên đều thừa nhận bà Uyên đã đặt cọc 100.000.000 đồng để mua đất với vợ chồng ông Q nhưng trình bày khác nhau về nội dung của 02 Giấy biên nhận đặt cọc này, phía nguyên đơn cho rằng ban đầu hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 103 với giá 1.900.000.000 đồng theo giấy biên nhận thứ nhất ngày 20/3/2016, sau đó tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) gia đình ông Q phát hiện Hợp đồng chuyển nhượng ghi cả 03 thửa theo GCNQSDĐ nên nguyên đơn không đồng ý bán, vợ chồng bà

Uyên đề nghị nhận chuyển nhượng thêm hai thửa đất số 61a, 85b với giá 350.000.000 đồng, tổng cộng giá trị chuyển nhượng của cả 03 thửa đất là 2.250.000.000đ.Thực tế, vợ chồng bà U đã giao 100.000.000đ đặt cọc ngày 20/3/2016 và 1.250.000.000đ vào ngày 24/3/2016, tổng là 1.350.000.000đ, còn thiếu 900.000.000đ, bà U hẹn sau khi làm thủ tục xong sẽ thanh toán nốt. Do tin tưởng vợ chồng bà U và công chứng viên giải thích khi ký giấy giao nhận tiền về việc các bên tự thanh toán cho nhau số tiền 900.000.000 đồng mà không cần ghi vào giấy tờ nên vợ chồng ông Q đã ký vào 02 hợp đồng chuyển nhượng và giấy giao nhận tiền do công chứng viên soạn sẵn ngày 24/3/2016 với nội dung chuyển nhượng thửa 103, 61a và 85b với giá 1.350.000.000 đồng, còn thực tế không có việc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 03 thửa đất trên là 1.350.000.000đ theo nội dung Giấy giao nhận tiền không đề ngày tháng nêu trên.

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị U cho rằng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 03 thửa đất là 1.350.000.000đ và vợ chồng bà đã thanh toán đủ số tiền này cho gia đình ông Đoàn Văn Q theo Giấy giao nhận tiền nêu trên. Tuy nhiên, bà U có nhiều lời khai mâu thuẫn về quá trình thỏa thuận đặt cọc, quá trình chuyển nhượng đất và giá chuyển nhượng. Tại biên bản đối chất ngày 07/7/2017 bà U cho rằng ngày 20/3/2016 bà và gia đình ông Q ký giấy nhận tiền cọc 100.000.000đ về việc chuyển nhượng thửa đất số 103, 61a, 85b và một con đường đi vào thửa 103 với giá 1.900.000.000đ, sau đó lại ký giấy nhận đặt cọc 100.000.000đ về việc chuyển nhượng cả 03 thửa đất trên với giá 1.900.000.000đ (bút lục 306 tập 3) không có con đường, không ghi giá chuyển nhượng đất. Tại Văn phòng Công chứng, hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên là 1.350.000.000đ, trong đó thửa 103 là 1.000.000.000đ, thửa 61a và 85b là 350.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/01/2018, bà U cho rằng lúc đầu chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa 103 và con đường với giá 1.900.000.000đ, đến Văn phòng Công chứng mới thỏa thuận nhận chuyển nhượng hai thửa đất còn lại với giá 350.000.000đ (bút lục 546, 547 tập 4), sau đó và trong quá trình tố tụng sơ thẩm lần hai bà U lại cho rằng lúc đầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng GCNQSDĐ, trong giấy có 03 thửa đất nên nghĩ rằng gia đình ông Q bán 03 thửa đất và con đường với giá 1.900.000.000đ, qua tìm hiểu thấy con đường không phải của gia đình ông Q không có giấy tờ chứng minh có con đường nên tại Văn phòng Công chứng chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng thửa 103 với giá 1.000.000.000đ và hai thửa còn lại với giá 350.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm lần 2, bà U cho rằng các bên có thể thỏa thuận giá cả chuyển nhượng nhiều lần, tại Văn phòng Công chứng đã thỏa thuận lại giá tiền mua các thửa đất được công chứng xác nhận hợp đồng chuyển nhượng và hai bên đều ký đầy đủ vào giấy giao nhận tiền; bà U cho rằng do không có con đường, không có giấy tờ chứng minh con đường đi vào thửa 103, giấy biên nhận lần thứ nhất có sai số về số tiền còn nợ nên mới thỏa thuận lại và viết lại giấy biên nhận đặt cọc nhưng quá trình giải quyết vụ án bà U đều thừa nhận bà và anh Nguyễn Văn H đã được đi xem đất, được xem GCNQSDĐ và

được thỏa thuận giá đất trước khi đặt cọc 10 ngày, sau đó đến 20/3/2016 mới đặt cọc tiền. Do đó bà U và anh H đều biết chỉ có con đường dân sinh đi vào thửa 103 và cũng không có con đường nào khác thuộc quyền quản lý của ông Q, bà N, các nhân chứng ông Phùng Thắng C, ông Lữ Văn D cũng khai khi bà U đến nhà ông Q chỉ thỏa thuận mua thửa 103 với giá 1.900.000.000đ, không thỏa thuận về con đường. Ngoài ra, khi xem đất, đặt cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng đều không tiến hành đo đạc cụ thể nên bà U cho rằng các bên có thỏa thuận mua cả con đường rồi sau đó lại phát hiện ra không có con đường và không có giấy tờ chứng minh con đường để viết giấy biên nhận lần hai là không phù hợp. Tại Quyết định Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ghi nhận việc vợ chồng bà U trả cho hộ ông Q số tiền 900.000.000đ theo đơn khởi kiện và tiền lãi 243.225.000đ, tổng cộng là 1.143.225.000đ, bà Uyên cho rằng đây là tiền hỗ trợ nhưng sau khi có quyết định này ngày 08/8/2019 bà U đã tự nguyện yêu cầu thi hành án dân sự để nộp toàn bộ số tiền này trả cho hộ ông Q.

Về việc ký kết hợp đồng, giấy giao nhận tiền tại phiên tòa sơ thẩm lần 1, phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận đều được thực hiện vào ngày 24/3/2016 và phía U có giao thêm 1.250.000.000đ, đến sáng ngày 25/3/2016 bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H, bà Nguyễn Thị U và cán bộ Văn phòng Công chứng xuống khu sản xuất Đ tại địa phận xã V, huyện H, tỉnh Lạng Sơn thuộc Trại giam N làm thủ tục ủy quyền từ anh Đoàn Văn K cho ông Đoàn Văn Q, sau đó các bên không đến văn phòng công chứng nữa do Văn phòng Công chứng tự hoàn thiện hồ sơ (bút lục 547 tập 4). Tại phiên tòa sơ thẩm lần hai ngày 27/02/2023, bà U lại cho rằng ngày 24/3/2016 chỉ ký giấy giao nhận tiền và giao nhận số tiền 1.250.000.000đ, còn 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất chưa ký. Tuy nhiên, Giấy giao nhận tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại thể hiện ngày 25/3/2016 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên với giá thỏa thuận là 1.350.000.000đ là không phù hợp với thực tế và không phù hợp với giấy biên nhận lần thứ nhất ngày 20/3/2016 về số tiền chuyển nhượng là 1.900.000.000đ, số tiền còn nợ là 1.800.000.000đ.

Vì vậy, có căn cứ để xác định phía ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U thiếu thiện chí, thiếu trung thực trong quá trình hai bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên có tranh chấp về giá chuyển nhượng 03 thửa đất do hai bên không có thỏa thuận cụ thể trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị U đã lừa dối làm cho phía nguyên đơn Đoàn Văn Q hiểu sai lệch về nội dung hợp đồng và giấy giao nhận tiền nên đã xác lập ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất 103, 61a, 85b.Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 402, khoản 5 Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không thỏa thuận rõ ràng, cụ thể dẫn đến hiểu sai lệch về nội dung chuyển nhượng nên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu toàn bộ. Do đó, bà U kháng cáo yêu cầu công nhận hiệu lực của 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ

ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N và vợ chồng bà đối với thửa 103, thửa 61a và 85b là không có cơ sở chấp nhận.

** Đối với nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị U đề nghị công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 103 giữa vợ chồng bà Uyên và anh Kiều Quang H thấy như sau:* Quyết định Giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại Hà Nội số 24/2019/DS-GĐT ngày 21/5/2019 ghi nhận việc ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U trả cho hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N số tiền 900.000.000đ theo đơn khởi kiện và tiền lãi 243.225.000đ, tổng cộng là 1.143.225.000đ. Đến ngày 08/8/2019 ông Đương, bà Uyên có đơn yêu cầu thi hành án, cùng ngày Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 996/QĐ-CCTHADS về việc cho thi hành khoản tiền nêu trên, tuy nhiên ngày 09/8/2019 Chi cục thi hành án dân sự thành phố đã lập biên bản giải quyết việc thi hành án và bà Ngân có ý kiến đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố chưa chi trả số tiền được nhận để nộp đơn xem xét theo trình tự giám đốc thẩm. Ngày 09/8/2019, ông Đ, bà U tiếp tục có đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố và các cơ quan chức năng tổ chức công nhận quyền sử dụng các thửa đất 103, 61a, 85b và tài sản trên đất cho ông Đ, bà U. Ngày 16/8/2019, Chi cục Thi hành án tổ chức công nhận quyền quản lý sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của ông Đ bà U.

Tuy nhiên trước đó, ngày 01/8/2019 ông Đ, bà U và anh H, chị N ký "Giấy đặt cọc trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với thửa 103, diện tích 11.568m^2, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.600.000.000đ, ông Đ, bà U đồng ý giao lại cho anh H, chị N 1.000.000.000đ để *thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ ông Hoàng Văn T nhằm giải quyết tranh chấp phần đất chồng lấn của thửa 103 với hộ ông Thuốc*, hai bên đều biết gia đình ông T đã nộp đơn tới UBND xã M về việc ông T cho rằng đang quản lý, sử dụng 1.854,4m^2 thuộc một phần thửa 103 đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Q, phần đất chồng lấn này gia đình ông T khai nhận chưa có GCNQSDĐ. Ngày 09/8/2019 ông Đ, bà U và anh H, chị N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 103 tại Văn phòng công chứng N công chứng số 2267, ngày 19/8/2019 anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N đã được cấp GCNQSDĐ thửa 103.

Ngày 09/10/2019, tại nhà ông Hoàng Văn T, anh Kiều Quang H và gia đình ông T ký giấy chuyển nhượng đất viết tay, có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã và đại diện lãnh đạo UBND xã M, đối với diện tích 1.854,4m^2 thuộc một phần thửa 103. Tại phiên tòa sơ thẩm bà U thừa nhận dù anh H có mua được đất với ông T hay không hai bên vẫn thực hiện chuyển nhượng và thực tế đã chuyển nhượng trước thời điểm giải quyết tranh chấp với ông T. Xét thấy việc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N cố ý thực hiện việc chuyển nhượng thửa 103 trong khi đang có tranh chấp với ông Hoàng Văn T và đang tranh chấp với phía gia đình bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q là không đúng, vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, anh H chị N không phải người thứ ba ngay tình, do đó hợp đồng này

vô hiệu. Bà U kháng cáo yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà U và vợ chồng anh H là không có cơ sở chấp nhận.

** Đối với nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị U yêu cầu hủy toàn bộ nội dung giải quyết hợp đồng vô hiệu thấy như sau:* Như đã phân tích tại phần trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 103, tờ bản đồ 69, thửa 61a và 85b tờ bản đồ 70 giữa hộ ông Q và vợ chồng bà U, hợp đồng chuyển nhượng thửa 103 giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng anh H đều vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Đối với thửa 61a và 85b: Giá trị 02 thửa đất theo hợp đồng ban đầu các bên thỏa thuận 350.000.000 đồng, tại thời điểm định giá giá trị thửa 61a 1.908.000.000đ, giá trị thửa đất số 85b là 3.067.200.000 đồng, tổng giá trị tài sản trên đất là 10.492.000 đồng, chi phí sang tên chuyển quyền sử dụng đất là 1.244.000 đồng, do đó xác định thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu là: (1.908.000.000đ + 3.067.200.000đ + 10.492.000đ) - 350.000.000đ -1.244.000 đ = 4.636.936.000 đồng; Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, bản án sơ thẩm xác định bị đơn có lỗi nhiều hơn trong việc làm cho bên nguyên đơn hiểu sai nội dung và xác lập giao dịch, dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên xác định bị đơn có lỗi nhiều hơn là có cơ sở.

- Đối với thửa 103: Bản án sơ thẩm xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Giá trị chênh lệch giữa giá do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là 13.881.600.000đ - 2.600.000.000đ = 11.281.600.000đ. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị U đã thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất là 3.470.000đ, anh Kiều Quang H đã thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất bao là 3.470.400đ, tổng thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu là 11.281.600.000đ + 3.470.000đ + 3.470.400đ = 11.288.540.400đ. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận ông Q bà N đã nhận 1.350.000.000 đồng từ vợ chồng bà U và tách 350.000.000 đồng để tính thiệt hại do hợp đồng vô hiệu đối với thửa 61a và 85b nêu trên, còn 1.000.000.000 của thửa 103 mà ông Q đã nhận từ vợ chồng bà U nhưng Bản án sơ thẩm không trừ đi số tiền này mà tính luôn vào thiệt hại của hợp đồng và chỉ trừ số tiền 2.600.000.000đồng mà ông Đ đã nhận từ vợ chồng anh H chị N là chưa đảm bảo. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không trừ chi phí hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng mà các bên đương sự đã bỏ ra, không xem xét chi phí san ủi mặt bằng thửa 103 của các đương sự mà cộng vào tổng thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Do đó, cần xác định lại thiệt hại của hợp đồng vô hiệu đối với thửa 103.

Về việc xác định lỗi của hợp đồng vô hiệu: Bản án sơ thẩm xác định bị đơn có lỗi nhiều hơn trong việc làm cho bên nguyên đơn hiểu sai nội dung và xác lập giao dịch, dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên xác định bị đơn có lỗi nhiều hơn là có cơ sở.

** Đối với nội dung kháng cáo của đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thấy như sau:* Bà U yêu cầu ông Q bồi thường thiệt hại 1.000.000.000 đồng là số tiền bà U đã phải thanh toán cho anh Kiều Quang H để anh H giải quyết tranh chấp với gia đình ông Hoàng Văn T đối với một phần quyền sử dụng đất của thửa đất số 103, tờ bản đồ 69. Xét thấy, năm 2017 khi ông T có đơn đến

UBND xã cho rằng thửa 103 đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Q có cấp trùng lên một phần diện tích mà ông T đang quản lý, sử dụng, sau đó khi biết ông Q đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà U, ông Đ. Đến năm 2019 khi tiến hành san lấp tại thửa 103 thì ông T cũng đã ngăn cản không cho san lấp. Như vậy việc ông T tranh chấp diện tích thửa 103 chưa được giải quyết nhưng sau khi bản án Giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại Hà Nội có hiệu lực pháp luật thì tháng 8/2019 ông Đ bà U đã chuyển nhượng thửa 103 cho vợ chồng ông Kiều Quang H. Khi chuyển nhượng ông H biết phần diện tích này có tranh chấp nhưng vẫn thực hiện chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngay tại Giấy đặt cọc ngày 01/8/2019 cũng đã thể hiện hai bên biết thửa 103 này có sự chồng lấn với phần diện tích ông T đang sử dụng nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng.

Phía gia đình ông Q không được biết, không được thỏa thuận và không tham gia về việc chuyển nhượng giữa ông H với ông T. Tại Kết luận giám định tư pháp ngày 25/11/2022 về GCNQSDĐ được cấp cho hộ ông Đoàn Văn Q là đúng trình tự, thủ tục. Ngoài ra trong quá trình tố tụng gia đình nguyên đơn cũng như gia đình ông T đều khai nhận hai bên có ranh giới rõ ràng, từ trước đến nay không có tranh chấp, vì vậy bà U yêu cầu gia đình ông Q phải bồi thường theo yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ để được chấp nhận. Bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố.

** Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U yêu cầu nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định san lấp đối với thửa 103 thấy như sau:* Chi phí giám định san lấp đối với thửa 103 là 280.000.000đ theo phiếu thu ngày 23/8/2022 và phiếu thu ngày 28/10/2022 của Công ty Cổ phần Liên doanh Tư vấn và Xây dựng COFEC. Bản án sơ thẩm xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều phải có trách nhiệm với lỗi tương ứng ngang nhau đối với giá trị hạng mục san lấp tại thửa số 103 theo phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh, mỗi bên chịu 1/2 giá trị thiệt hại nên mỗi bên phải chịu chi phí giám định tương ứng là 140.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị U về việc yêu cầu nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí giám định việc san lấp đối với thửa 103.

2. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn Q:

** Đối với nội dung kháng cáo của ông Đoàn Văn Q về việc yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ thiệt hại về chênh lệch giá của các thửa 61a, 85b, 103 thấy như sau:* Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa 103, thửa 61a và 85b giữa hộ ông Q và vợ chồng bà U năm 2016 vô hiệu trong đó có một phần lỗi của nguyên đơn do khi thỏa thuận đặt cọc, giao kết, thực hiện hợp đồng không rõ ràng, còn hợp đồng chuyển nhượng thửa 103 giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng anh Huy chị N cũng có một phần lỗi của nguyên đơn xuất phát từ việc thỏa thuận ban đầu vô hiệu. Do đó, ông Q kháng cáo yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ thiệt hại về chênh lệch giá của các thửa 61a, 85b, 103 là không có cơ sở chấp nhận.

** Đối với nội dung kháng cáo của ông Đoàn Văn Q về việc buộc bị đơn phải chịu chi phí san lấp thửa 103:*

Quá trình tố tụng tại Tòa án ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U đều trình bày hiện ông Đ là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần xây dựng T, là công ty của gia đình ông bà và tại phiên tòa sơ thẩm lần 2, ông Đ, bà U đều trình bày do công ty ông bà khai thác trên diện tích lớn khoảng 5-6ha chỉ xác định được thời gian khai thác san lấp tại thửa 103 từ năm 2017 đến hết năm 2018, sau đó lại xác định từ năm 2017, 2018, 2019 không xác định được ngày, tháng năm cụ thể. Phía bên nguyên đơn cũng cho rằng ông Đ, bà U chặt cây, san lấp thửa đất số 103 thời gian khoảng cuối năm 2016 và năm 2019 sau khi có Quyết định Giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại Hà Nội. Tuy việc khai thác san lấp đất tại thửa 103 của Công ty được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp phép quy hoạch số 11/GPQH ngày 03/6/2016, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án tại quyết định 2091/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 khai thác thửa 103, thời hạn khai thác là 6 tháng kể từ 02/12/2016 đến 02/6/2017, đến ngày 28/8/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn có công văn số 992/STNMT-KS về việc xem xét đề nghị thời gian khai thác, san lấp mặt bằng dự án của Công ty Cổ phần xây dựng T, điều đó có căn cứ cho rằng đến thời điểm tháng 8/2017 vẫn chưa thực hiện san lấp xong thửa 103 và vụ án được Tòa án thụ lý sơ thẩm lần đầu ngày 11/01/2017, đã qua nhiều cấp xét xử, phía bị đơn cố ý tiếp tục thực hiện việc san lấp thửa 103 trong khi đang giải quyết tranh chấp, do đó xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều phải có trách nhiệm với lỗi tương ứng ngang nhau đối với giá trị hạng mục san lấp tại thửa số 103 theo phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Mặt khác, ông Q cũng là người được hưởng lợi từ việc san lấp làm tăng giá trị đất nên cũng phải chịu ½ chi phí san lấp là phù hợp. Theo Kết luận Giám định tư pháp theo vụ việc số 209/2022/CV-COFEC ngày 28/10/2022 giá trị san lấp tại thời điểm giám định tháng 10/2022 (trước thuế VAT) là 4.052.184.000đ và thuế khai thác khoáng sản ông Phạm Văn Đ đã nộp là 27.864.000đ, tổng là 4.080.048.000đ, vì vậy ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N phải bồi thường thiệt hại chi phí san lấp thửa đất số 103 cho ông Phạm Văn Đ bà Nguyễn Thị U là 2.040.024.000đ; bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ phải tự chịu trách nhiệm đối với chi phí san lấp thửa đất số 103 là 2.040.024.000đ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn Q buộc bà Nguyễn Thị U phải chịu toàn bộ chi phí san lấp thửa 103.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên hộ ông Đoàn Văn Q được quyền quản lý, sử dụng thửa 103 nhưng không nêu diện tích cụ thể của thửa 103 là khó khăn cho công tác thi hành án. Bị đơn bà Nguyễn Thị U có yêu cầu phản tố nhưng bản án sơ thẩm chỉ xác định là bị đơn là chưa đầy đủ.

Từ những phân tích nêu trên: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn Q, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị U, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo hướng xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị U là bị đơn có yêu cầu phản tố, xác định lại thiệt hại

của hợp đồng vô hiệu đối với thửa 103 và nêu cụ thể diện tích thửa 103 mà nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị U, ông Đoàn Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 của UBTV Quốc hội. Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số người tham gia tố tụng nhưng họ đã có ủy quyền, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn Q; bị đơn bà Nguyễn Thị U, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Về nguồn gốc các thửa đất số 103, tờ bản đồ số 69, diện tích 11.568m^2; thửa số 61a, diện tích 1.590m^2 và thửa số 85b, diện tích 2.556m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 70, bản đồ địa chính xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được UBND thị xã L cấp GCN QSDĐ cho hộ ông Đoàn Văn Q ngày 19/5/2000.

[4] Ngày 25/3/2016, vợ chồng ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 thửa 103, 61a, 85b cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U. Tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện điều khoản thanh toán do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

[5] Tại bản gốc giấy biên nhận thứ nhất, do ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N xuất trình có nội dung *"ngày 20-3-2016 (tức 12-2 âm) hai vợ chồng tôi có nhận đặt cọc bán rừng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0229550 cấp ngày 19 tháng 5 năm 2000 do UBND thị xã Lạng Sơn cấp bán giá (một tỷ chín trăm triệu) số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu), số tiền còn lại là 1.800.000 (một tỷ tám trăm triệu)"*, có chữ ký của bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị U.

[6] Tại bản gốc Giấy biên nhận thứ hai, do bà Nguyễn Thị U xuất trình có nội dung "*hôm nay ngày 20-3-2016 (tức 12-2 âm) hai vợ chồng tôi có nhận đặt cọc bán rừng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0229550 cấp ngày 19 tháng năm năm hai nghìn do UBND thị xã Lạng Sơn cấp. Số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu)"*, có chữ ký của bà Trần Thị N, bà Nguyễn Thị U, ông Đoàn Văn Q.

[7] Tại Giấy giao nhận tiền trong việc chuyển nhượng không đề ngày tháng, có nội dung: *"Ngày 25/3/2016 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất 103+61a+85b tờ bản đồ số 69+70, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 15.714m^2 .... Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng, đúng bằng giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận. Ngày 24/03/2016 Bên B đã giao cho Bên A số tiền là 1.350.000.000đ"*.

[8] Vợ chồng ông Đoàn Văn Q cho rằng ban đầu hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 103 với giá 1.900.000.000đ, bà Nguyễn Thị U đặt cọc 100.000.000đ theo giấy biên nhận thứ nhất ngày 20/3/2016, sau đó tại Văn phòng Công chứng A nay là Văn phòng Công chứng H vợ chồng bà Nguyễn Thị U đề nghị nhận chuyển nhượng thêm hai thửa đất số 61a, 85b với giá 350.000.000đ, tổng cộng giá trị chuyển nhượng của cả ba thửa đất là 2.250.000.000đ được vợ chồng ông Đoàn Văn Q bà Trần Thị N đồng ý. Thực tế, vợ chồng bà Nguyễn Thị U đã giao 100.000.000đ đặt cọc ngày 20/3/2016 và 1.250.000.000đ vào ngày 24/3/2016, tổng là 1.350.000.000đ, còn thiếu 900.000.000đ. Do tin tưởng vợ chồng bà Nguyễn Thị U và công chứng viên giải thích khi ký giấy giao nhận tiền nên vợ chồng ông Đoàn Văn Q đã ký vào 02 hợp đồng chuyển nhượng và giấy giao nhận tiền do công chứng viên soạn sẵn ngày 24/3/2016, còn thực tế không có việc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 03 thửa đất trên là 1.350.000.000đ theo nội dung Giấy giao nhận tiền nêu trên.

[9] Vợ chồng bà Nguyễn Thị U cho rằng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 03 thửa đất là 1.350.000.000đ và vợ chồng bà Nguyễn Thị U đã thanh toán đủ số tiền này cho gia đình ông Đoàn Văn Q theo Giấy giao nhận tiền nêu trên. Tuy nhiên, phía bị đơn bà Nguyễn Thị U có nhiều lời khai mâu thuẫn về quá trình thỏa thuận đặt cọc, quá trình chuyển nhượng đất và về giá chuyển nhượng. Tại biên bản đối chất ngày 07/7/2017 bà Nguyễn Thị U cho rằng ngày 20/3/2016 bà và gia đình ông Đoàn Văn Q ký giấy nhận tiền cọc 100.000.000đ về việc chuyển nhượng thửa đất số 103, 61a, 85b và một con đường đi vào thửa 103 với giá 1.900.000.000đ, sau đó lại ký giấy nhận đặt cọc 100.000.000đ về việc chuyển nhượng cả 03 thửa đất trên với giá 1.900.000.000đ (bút lục 306 tập 3) không có con đường, không ghi giá chuyển nhượng đất. Tại Văn phòng Công chứng, hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên là 1.350.000.000đ, trong đó thửa 103 là 1.000.000.000đ, thửa 61a và 85b là 350.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/01/2018, bà Nguyễn Thị U cho rằng lúc đầu chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa 103 và con đường với giá 1.900.000.000đ, đến Văn phòng Công chứng mới thỏa thuận nhận chuyển nhượng hai thửa đất còn lại với giá 350.000.000đ (bút lục 546, 547 tập 4), sau đó và tại quá trình tố tụng sơ thẩm lần hai bà Nguyễn Thị U lại cho rằng lúc đầu hai bên thỏa thuận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong giấy có 03 thửa đất nên nghĩ rằng gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N bán 03 thửa đất và con đường với giá 1.900.000.000đ, qua tìm hiểu thấy con đường không phải của gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, không có giấy tờ chứng minh có con đường nên tại Văn phòng Công chứng chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng thửa 103 với giá 1.000.000.000đ và hai thửa còn lại với giá 350.000.000đ.

[10] Về việc ký kết hợp đồng, giấy giao nhận tiền tại phiên tòa sơ thẩm lần 1, phiên tòa phúc thẩm cả nguyên đơn và phía bị đơn đều thừa nhận đều được thực hiện vào ngày 24/3/2016 và phía bà Nguyễn Thị U có giao thêm 1.250.000.000đ, sau đó do gia đình ông Đoàn Văn Q có anh Đoàn Văn K đang

chấp hành án tại khu sản xuất Đ tại địa phận xã V, huyện H, tỉnh Lạng Sơn thuộc Trại giam N, nên sáng ngày 25/3/2016 bà Trần Thị N, chị Đoàn Thị H, bà Nguyễn Thị U và cán bộ Văn phòng Công chứng xuống làm thủ tục ủy quyền từ anh Đoàn Văn K cho ông Đoàn Văn Q, sau đó các bên không đến văn phòng công chứng nữa do Văn phòng Công chứng tự hoàn thiện hồ sơ (bút lục 547 tập 4). Tại phiên tòa sơ thẩm lần hai ngày 27/02/2023, bà Nguyễn Thị U lại cho rằng ngày 24/3/2016 chỉ ký giấy giao nhận tiền và giao nhận số tiền 1.250.000.000đ, còn 02 hợp đồng chuyển nhượng đối với 03 thửa đất chưa ký. Tuy nhiên, Giấy giao nhận tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại thể hiện ngày 25/3/2016 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên với giá thỏa thuận là 1.350.000.000đ là không phù hợp với thực tế và không phù hợp với giấy biên nhận lần thứ nhất ngày 20/3/2016 về số tiền chuyển nhượng là 1.900.000.000đ, số tiền còn nợ là 1.800.000.000đ.

[11] Quá trình giải quyết vụ án lần 2, bà Nguyễn Thị U cho rằng các bên có thể thỏa thuận giá cả chuyển nhượng nhiều lần, căn cứ rõ nhất đó là tại Văn phòng Công chứng đã thỏa thuận lại giá tiền mua các thửa đất được công chứng xác nhận hợp đồng chuyển nhượng và hai bên đều ký đầy đủ vào giấy giao nhận tiền, Hội đồng xét xử thấy rằng, bà Nguyễn Thị U khai ban đầu viết giấy biên nhận đặt cọc ghi giá chuyển nhượng 1.900.000.000đ nhưng do không có con đường nên sau đó chỉ thỏa thuận là mua đất và cọc 100.000.000đ, không thỏa thuận giá trị mua là không phù hợp thực tế và mâu thuẫn với giấy biên nhận lần thứ nhất ngày 20/3/2016.

[12] Về lý giải cho việc có hai lần viết Giấy biên nhận bà Nguyễn Thị U cho rằng do không có con đường, không có giấy tờ chứng minh con đường đi vào thửa 103, giấy biên nhận lần thứ nhất có sai số về số tiền còn nợ nên mới thỏa thuận lại và viết lại giấy biên nhận lần hai thể hiện tại mục [8], nhưng tại giai đoạn chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa sơ thẩm lần 2 ngày 27/02/2023 bà Nguyễn Thị U đều thừa nhận bà và anh Nguyễn Văn H đã được đi xem đất, được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thỏa thuận giá đất trước khi đặt cọc 10 ngày, sau đó đến 20/3/2016 mới đặt cọc tiền, do đó có căn cứ khẳng định rằng thực tế bà Nguyễn Thị U và anh Nguyễn Văn H đều biết chỉ có con đường dân sinh đi vào thửa 103 và cũng không có con đường nào khác thuộc quyền quản lý của ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N các nhân chứng ông Phùng Thắng C, ông Lữ Văn D cũng khai khi bà Nguyễn Thị U đến nhà bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q chỉ thỏa thuận mua thửa 103 với giá 1.900.000.000đ, không thỏa thuận về con đường, mặt khác khi xem đất, đặt cọc, ký hợp đồng chuyển nhượng đều không tiến hành đo đạc cụ thể nên bà Nguyễn Thị U cho rằng các bên có thỏa thuận mua cả con đường rồi sau đó lại phát hiện ra không có con đường và không có giấy tờ chứng minh để viết giấy biên nhận lần hai là không phù hợp. Về số tiền thể hiện trên biên nhận lần thứ nhất tuy có sai số nhưng đều thể hiện viết bằng chữ về số tiền bán là một tỷ chín trăm triệu, đặt cọc một trăm triệu và số tiền còn lại là một tỷ tám trăm triệu là phù hợp.

[13] Tại Quyết định Giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại Hà Nội số

24/2019/DS-GĐT ngày 21/5/2019 ghi nhận việc ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U trả cho hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N số tiền 900.000.000đ theo đơn khởi kiện và tiền lãi 243.225.000đ, tổng cộng là 1.143.225.000đ, bà Nguyễn Thị U cho rằng đây là tiền hỗ trợ tuy nhiên sau khi có quyết định này ngày 08/8/2019 bà Nguyễn Thị U đã tự nguyện yêu cầu thi hành án dân sự để nộp toàn bộ số tiền này trả cho hộ ông Đoàn Văn Q.

[14] Vì vậy, có căn cứ để xác định phía ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U thiếu thiện chí, thiếu trung thực trong quá trình hai bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên có tranh chấp về giá chuyển nhượng 03 thửa đất do hai bên không có thỏa thuận cụ thể trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"*Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối thì có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu. Lừa dối trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó.*"*; đồng thời khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 127 đến Điều 138 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu*". Từ những phân tích nói trên, có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị U đã lừa dối làm cho phía nguyên đơn Đoàn Văn Q hiểu sai lệch về nội dung hợp đồng và giấy giao nhận tiền nên đã xác lập ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất 103, 61a, 85b. Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 402, khoản 5 Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không thỏa thuận rõ ràng, cụ thể dẫn đến hiểu sai lệch về nội dung chuyển nhượng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định, 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[15] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N đối thửa đất số 103: Thấy rằng, sau khi Quyết định Giám đốc thẩm của TAND cấp cao tại Hà Nội số 24/2019/DS-GĐT ngày 21/5/2019. Ngày 08/8/2019 ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U có đơn yêu cầu thi hành án, cùng ngày Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn đã ban hành Quyết định thi hành án chủ động số 996/QĐ-CCTHADS về việc cho thi hành khoản tiền nêu trên, tuy nhiên ngày 09/8/2019 Chi cục thi hành án dân sự thành phố đã lập biên bản giải quyết việc thi hành án và bà Trần Thị N có ý kiến đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố chưa chi trả số tiền được nhận để nộp đơn xem xét theo trình tự giám đốc thẩm. Ngày 09/8/2019, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U tiếp tục có đơn đề nghị thi hành án dân sự về việc đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố và các cơ quan chức năng tổ chức công nhận quyền sử dụng các thửa đất 103, 61a, 85b và tài sản trên đất cho ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U quản lý trên thực tế để đảm bảo hiệu lực của Quyết định giám đốc thẩm. Ngày 16/8/2019, Chi cục Thi hành án tổ chức công nhận quyền quản lý sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của ông Phạm Văn Đ bà Nguyễn Thị

U. Ngày 01/8/2019 ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U và anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N ký "Giấy đặt cọc trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với thửa 103, diện tích 11.568m^2, tại thôn M, xã M, thành phố L; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.600.000.000đ, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U đồng ý giao lại cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N 1.000.000.000đ để thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ ông Hoàng Văn T nhằm giải quyết hoàn toàn tranh chấp phần đất chồng lấn của thửa 103 với hộ ông Hoàng Văn T, hai bên đều biết gia đình ông Hoàng Văn T đã nộp đơn tới UBND xã M, thành phố L về việc ông Hoàng Văn T cho rằng đang quản lý, sử dụng 1.854,4m^2 thuộc một phần thửa 103 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đoàn Văn Q, phần đất chồng lấn này gia đình ông Hoàng Văn T khai nhận chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/8/2019 ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U và anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 103 tại Văn phòng công chứng N công chứng số 2267, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/8/2019 anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp 06853.

[16] Tuy nhiên đến ngày 09/10/2019, tại nhà ông Hoàng Văn T anh Kiều Quang H và gia đình ông Hoàng Văn T ký giấy chuyển nhượng đất viết tay, có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã và đại diện lãnh đạo UBND xã M, đối với diện tích 1.854,4m^2 thuộc một phần thửa 103. Tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị U thừa nhận dù anh Kiều Quang H có mua được đất với ông Hoàng Văn T hay không hai bên vẫn thực hiện chuyển nhượng và thực tế đã chuyển nhượng trước thời điểm giải quyết tranh chấp với ông Hoàng Văn T. Thấy rằng việc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N cố ý thực hiện việc chuyển nhượng thửa 103 trong khi đang có tranh chấp với ông Hoàng Văn T và đang tranh chấp với phía gia đình bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q là không đúng, vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 do đó hợp đồng này vô hiệu do lỗi của cả hai bên ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U với anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N. Văn phòng công chứng không có lỗi.

[17] Xét về lỗi của các bên đối với thửa 103: Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng đối với thửa 103 đều vô hiệu và xuất phát từ lỗi của người mua bà Nguyễn Thị U thiếu thiện chí, thiếu trung thực, lừa dối ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N sau đó cả bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ và anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N đều biết đang có tranh chấp vẫn cố ý thực hiện chuyển nhượng với nhau do đó phía bà U, ông Đ và anh H, chị N phải chịu phần lỗi ngang nhau và nhiều hơn phía nguyên đơn; phía bà Trần Thị N, ông Đoàn Văn Q cũng có lỗi trong việc thỏa thuận giá bán, đặt cọc và xác lập hợp đồng do đó để đảm bảo khách quan, toàn diện thấy rằng cần xác định lỗi gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N phải bồi thường thiệt hại cho anh Kiều Quang H tương ứng 2/10 giá trị thiệt hại; ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U phải bồi thường thiệt hại cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N tương ứng 4/10 giá trị thiệt hại; anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N tự chịu tương ứng 4/10 giá trị thiệt hại là phù hợp.

[18] Xét về lỗi của phía nguyên đơn và phía bị đơn đối với thửa số 61a và 85b: Như nhận định ở trên xác định phía nguyên đơn gia đình ông Đoàn Văn Q chịu lỗi tương ứng 2/10 giá trị thiệt hại, bị đơn bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ chịu nhiều lỗi hơn tương ứng 8/10 giá trị thiệt hại là phù hợp.

[19] Về san lấp thửa đất 103: Ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị U đều trình bày Công ty Cổ phần xây dựng T, là công ty của gia đình ông bà và việc khai thác san lấp đất tại thửa 103 của Công ty được UBND tỉnh Lạng Sơn cấp phép quy hoạch số 11 /GPQH ngày 03/6/2016, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án tại quyết định 2091/QĐ-UBND ngày 08/11/2016 khai thác thửa 103, thời hạn khai thác là 6 tháng kể từ 02/12/2016 đến 02/6/2017, đến ngày 28/8/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn có công văn số 992/STNMT-KS về việc xem xét đề nghị thời gian khai thác, san lấp mặt bằng dự án của Công ty Cổ phần xây dựng T, điều đó có căn cứ cho rằng đến thời điểm tháng 8/2017 vẫn chưa thực hiện san lấp xong thửa 103 và vụ án được Tòa án thụ lý sơ thẩm lần đầu ngày 11/01/2017, đã qua nhiều cấp xét xử, phía bị đơn cố ý tiếp tục thực hiện việc san lấp thửa 103 trong khi đang giải quyết tranh chấp, do đó Bản án sơ thẩm xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều phải có trách nhiệm với lỗi tương ứng ngang nhau đối với giá trị hạng mục san lấp tại thửa số 103 theo Kết luận Giám định tư pháp theo vụ việc số 209/2022/CV-COFEC ngày 28/10/2022 giá trị san lấp tại thời điểm giám định tháng 10/2022 (trước thuế VAT) là 4.052.184.000đ và thuế khai thác khoáng sản ông Phạm Văn Đ đã nộp là 27.864.000đ, tổng là 4.080.048.000đ, vì vậy ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N phải bồi thường thiệt hại chi phí san lấp thửa đất số 103 cho ông Phạm Văn Đ bà Nguyễn Thị U là 2.040.024.000đ; bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ phải tự chịu trách nhiệm đối với chi phí san lấp thửa đất số 103 là 2.040.024.000đ.

[20] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn bà Nguyễn Thị U yêu cầu nguyên đơn ông Đoàn Văn Q bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000đ do bà Nguyễn Thị U đã phải thanh toán cho anh Kiều Quang H để anh Kiều Quang H giải quyết tranh chấp với gia đình ông Hoàng Văn T đối với một phần quyền sử dụng đất của thửa đất số 103. Thấy rằng việc chuyển nhượng trên phía nguyên đơn ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N không được biết, không được thỏa thuận và không tham gia. Tại mục 2.2 Điều 6 các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình nguyên đơn, vợ chồng bị đơn đều thể hiện ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất chuyển nhượng và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại Kết luận giám định tư pháp ngày 25/11/2022 về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Đoàn Văn Q là đúng trình tự, thủ tục. Ngoài ra trong suốt quá trình tố tụng gia đình nguyên đơn cũng như gia đình ông Hoàng Văn T đều khai nhận hai bên có ranh giới rõ ràng, từ trước đến nay không có tranh chấp, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[21] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến 03 thửa đất nêu trên đều vô hiệu, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, theo đó ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N hoàn trả bà Nguyễn Thị U,

ông Phạm Văn Đ số tiền 1.350.000.000đ; bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ hoàn trả cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N số tiền 2.600.000.000đ là số tiền thực tế các bên đã giao nhận cho nhau.

[22] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn Q và bị đơn bà Nguyễn Thị U là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tính giá trị chênh lệch và giá trị thiệt hại bồi thường thiệt hại của thửa 103 chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm sửa 1 phần bản án đối với nội dung này.

[23] Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 25/4/2022, giá trị thửa đất số 103 là: 11.568m^2 x 1.200.000đ/m^2 = 13.881.600.000đ. Tổng thiệt hại của thửa 103 khi hợp đồng vô hiệu là: 13.881.600.000đ - 1.000.000.000đ (số tiền thực tế mà ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng thửa 103 cho bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ) - 2.600.000.000đ (số tiền thực tế mà bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ nhận chuyển nhượng thửa 103 cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N) + 3.470.000đ (lệ phí bà Nguyễn Thị U làm thủ tục sang tên thửa 103) + 3.470.400đ(lệ phí anh Kiều Quang H làm thủ tục sang tên thửa 103) = 10.288.540.400đ. Như đã phân tích mục [17] gia đình ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N phải trả cho anh Kiều Quang H tương ứng 2/10 giá trị thiệt hại là 2.057.708.080đ; ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U phải trả cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N tương ứng 4/10 giá trị thiệt hại là 4.115.416.160đ, anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N tự chịu tương ứng 4/10 giá trị thiệt hại là 4.115.416.160đ. Do thửa 103 đã được vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U khai thác, san lấp, tôn tạo thửa 103 làm tăng giá trị của thửa đất. Tại mục [19] xác định ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N phải bồi thường thiệt hại chi phí san lấp thửa đất số 103 cho ông Phạm Văn Đ bà Nguyễn Thị U là 2.040.024.000đ; bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ phải tự chịu trách nhiệm đối với chi phí san lấp thửa đất số 103 là 2.040.024.000đ. Lẽ ra, khi xác định giá trị thiệt hại của các bên phải bồi thường cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N thì Tòa án cấp sơ thẩm phải trừ đi chi phí san lấp thửa 103. Do đó, cấp phúc thẩm xác định ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N phải bồi thường thiệt hại cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N là: 2.057.708.080đ - 2.040.024.000đ = 17.684.080đ. Ngoài ra, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U còn được trừ đi số tiền mà đã thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất bao gồm Lệ phí trước bạ nhà đất và thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thửa 103 là 3.470.000đ nên số tiền bồi thường thiệt hại cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N là: 4.115.416.160đ - 2.040.024.000đ - 3.470.000đ = 2.071.922.160đ.

[24] Đối với hai thửa 61a, 85b: Giá trị chênh lệch giữa giá do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là (1.908.000.000đ + 3.067.200.000đ + 10.492.000đ) - 350.000.000đ = 4.635.692.000đ. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị U đã thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất bao gồm Lệ phí trước bạ nhà đất và thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là 1.244.000đ. Vậy, tổng thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu là 4.635.692.000đ + 1.244.000đ = 4.636.936.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên 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 và 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. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 61a, 85b công chứng ngày 25/3/2016 vô hiệu về nội dung do lừa dối như đã phân tích nêu trên nên phía bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ phải tự chịu lỗi của 8/10 giá trị thiệt hại, tương ứng (4.636.936.000đ : 10) x 8 = 3.709.548.800đ, phía ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N phải bồi thường cho ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U là (4.636.936.000đ : 10) x 2 = 927.387.200đ.

[25] Vậy tổng số tiền ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ: 1.350.000.000đ (tiền mặt đã nhận) + 2.040.024.000đ (bồi thường thiệt hại chi phí san lấp thửa 103)+ 927.387.200đ (bồi thường thiệt hại của thửa 61a, 85b là)= 4.317.411.200 đ; Số tiền ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N phải bồi thường thiệt hại cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N là 17.684.000 (đã làm tròn).

[26] Tổng số tiền bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N: 2.600.000.000đ (tiền đã nhận chuyển nhượng thửa 103) + 2.071.922.160đ (thiệt hại của thửa 103) = 4.671.922.000đ (đã làm tròn).

[27] Về án phí sơ thẩm không có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Q được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị U phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng sung ngân sách Nhà nước.

[27.1] Về án phí sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tuy nhiên ông bà đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí theo quy định điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lại thu tạm ứng số AA/2021/0000740 ngày 13/01/2022 cho ông Đoàn Văn Q.

[27.2] Ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị U cùng có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N 2.071.922.160đ là thiệt hại của thửa 103 đồng nên phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 73.438.443 đồng, sung ngân sách Nhà nước.

[27.3] Do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật 42.000.000đ sung ngân sách Nhà nước.

[27.4] Xác nhận bà Nguyễn Thị U đã nộp 21.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai AA/2021/0000880 ngày 24/5/2022 và 39.000.000đ (trong đó 300.000đ án phí theo quyết định thi hành án chủ động 508/QĐ-CCTHADS ngày 13/3/2018 và 38.700.000đ theo quyết định thi hành án 583/QĐ-CCTHADS ngày 13/3/2018, tổng là 60.000.000đ.

[27.5] Sau khi khấu trừ, bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ còn phải nộp (300.000đ + 73.438.443 + 42.000.000đ) - 60.000.000đ = 55.738.443đ, sung ngân sách Nhà nước.

[28] Về án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả ông Đoàn Văn Q, bà Nguyễn Thị U số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[29] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn Q; bị đơn bà Nguyễn Thị U, sửa Bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 132, Điều 137, Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ vào Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 105, Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai 2003; 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Q.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đối với thửa đất số 61a, 85b tờ bản đồ 70, địa chỉ thôn M, xã M, thành phố L, công chứng số 892 Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2016 được thực hiện tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N, anh Đoàn Văn K, chị Đoàn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ đối với thửa đất số 103 tờ bản đồ 69, địa chỉ thôn M, xã M, thành phố L, công chứng số 891 Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2016 được thực hiện tại Văn phòng Công chứng A (nay là Văn phòng Công chứng H) vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N, đối với thửa đất số 103 tờ bản đồ 69, địa chỉ thôn M, xã M, thành phố L, công chứng số 2267 Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2019 được thực hiện tại Văn phòng công chứng N vô hiệu.

4. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

4.1. Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N cùng có nghĩa vụ hoàn trả 1.350.000.000 đồng (số tiền hiện đang được lưu giữ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 624/QĐ-CCTHADS ngày 24/4/2018) + ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại 2.040.024.000đ + 927.387.200đ, tổng là 4.317.411.000đ *(bốn tỷ ba trăm mười bảy triệu bốn trăm mười một nghìn đồng) (đã làm tròn)* cho bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ.

4.2. Ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại 17.684.080đ *(mười bảy triệu sáu trăm tám mươi tư nghìn đồng)*cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N.

4.3. Bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ cùng có nghĩa vụ trả 2.600.000.000đ và bồi thường thiệt hại 2.071.922.160đ, tổng là 4.671.922.000đ *(Bốn tỷ sáu trăm bảy mươi mốt triệu chín trăm hai mươi hai nghìn đồng)* cho anh Kiều Quang H, chị Phạm Thị N.

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

4.4. Hộ ông Đoàn Văn Q, bà Trần Thị N được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 61a, diện tích 1.590m^2; thửa 85b, diện tích 2.556m^2 tờ bản đồ địa chính số 70 xã m, địa chỉ thửa đất tại Thôn M, xã M, thành phố L, sở hữu tài sản gắn liền với đất là 148 cây thông và 02 cây bạch đàn và thửa đất số 103 diện tích 11.568m^2 tờ bản đồ 69 xã Mai Pha, địa chỉ thửa đất tại thôn M, xã M, thành phố L, các thửa đất trên có tứ cận như sau:

- Thửa đất 103 có các phía tiếp giáp:

Phía Bắc giáp thửa đất số 104, 105, 514, 99, 100, 101, 102, 65, 67 (mang tên ông Vi Văn V1, Vi Văn V2, Vi Văn T)

Phía Nam giáp đất ông Hoàng Văn T, ranh giới xã y

Phía Đông giáp thửa 124 (đất ông Trần Xuân M)

Phía Tây giáp thửa số 603, 604 (đất ông Vi Văn V1)

- Thửa 61a, 85b có các phía tiếp giáp:

Phía Bắc giáp thửa đất 167 (đất ông Vi Văn T)

Phía Nam giáp thửa 223 (đất ông Vi Văn V2)

Phía Đông giáp thửa 199, 200 (đất ông Vi Văn T)

Phía Tây giáp phần còn lại của thửa 61, 62 (đất ông Vi Văn V2).

(có sơ họa thửa đất kèm theo).

Hộ ông Đoàn Văn Q có trách nhiệm thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

II. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị U yêu cầu nguyên đơn ông Đoàn Văn Q bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) do bà Nguyễn Thị U đã phải thanh toán cho anh Kiều Quang H để anh Kiều Quang H giải quyết tranh chấp với gia đình ông Hoàng Văn T đối với một phần quyền sử dụng đất của thửa đất số 103, tờ bản đồ 69; địa chỉ: Thôn M , xã M , thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

III. Về chi phí giám định xem xét thẩm định và định giá tài sản, chi phí giám định:

1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2017: Ghi nhận bà Nguyễn Thị U tự nguyện nộp 3.000.000đ, xác nhận đã thi hành.

2. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 25/4/2022, chi phí xem xét thẩm định ngày 26/12/2022, chi phí giám định trình tự thủ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 103: Ghi nhận ông Đoàn Văn Q tự nguyện nộp tổng 21.536.000đ, xác nhận đã thi hành.

3. Chi phí giám định san lấp đối với thửa 103: Buộc bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Văn Đ cùng liên đới trả cho ông Đoàn Văn Q 140.000.000đ *(một trăm bốn mươi triệu đồng)*; ông Đoàn Văn Q phải chịu 140.000.000đ *(một trăm bốn mươi triệu đồng)*, xác nhận ông Đoàn Văn Q đã thi hành đủ.

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

IV. Về án phí:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

1.1 Bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 55.738.443đ *(năm mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm bốn mươi ba đồng)*, sung ngân sách Nhà nước.

1.2 Ông Đoàn Văn Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lại thu tạm ứng số AA/2021/0000740 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L cho ông Đoàn Văn Q.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1 Ông Đoàn Văn Q không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đoàn Văn Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001261 ngày 31/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

2.2 Bà Nguyễn Thị U không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị U số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001281 ngày 14/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

V. Trả lại bà Nguyễn Thị U và ông Phạm Văn Đ 1.143.225.000đ *(một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* đã nộp theo quyết định thi hành án số 996/QĐ-CCTHADS ngày 08/8/2019 tại Chi cục Thi hành hành án dân sự thành phố L.

VI. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án quy định tại điều 6,7,9 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP, Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Lạng Sơn, T.Lạng Sơn;
- CCTHADS thành phố L, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, TDS, HCTP.

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

Phạm Văn Tuệ