

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 20/2018/DS-PT
Ngày: 23-01-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Giang

Các Thẩm phán: Ông Võ Minh Tiến

Bà Trịnh Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Quang Hải - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 23/01/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2017/TLPT-DS ngày 24/11/2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2018/QĐ-PT ngày 02/01/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1944;
2. Anh Nguyễn Đức Q, sinh năm 1968;
3. Anh Nguyễn Đức V, sinh năm 1969;
4. Anh Nguyễn Đức H, sinh năm 1970;

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã H1, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Đức H:
Luật sư Trần Đức Nhân – Luật sư của Văn phòng luật sư Công Anh, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:*

1. Cụ Hồ Thị N1, sinh năm 1927;
2. Ông Nguyễn S, sinh năm 1954;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn cụ Hồ Thị N1: Ông Nguyễn S, sinh năm 1954, cư trú tại: Thôn P, xã H1, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi (Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2016).

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

1. Bà Hồ Thị K, sinh năm 1935;
2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1962;
3. Anh Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1983;
4. Anh Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1984;
5. Chị Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1996;

Cùng cư trú tại: Thôn P, xã H1, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

6. UBND xã H1, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Thôn P, xã H1, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của UBND xã H1: Ông Nguyễn Văn X – Công chức địa chính xây dựng xã H1 (Theo Công văn ủy quyền số 60/UBND ngày 01/9/2017 của Chủ tịch UBND xã H1).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Đức Q, anh Nguyễn Đức V, anh Nguyễn Đức H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/8/2016, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Thới Mạnh C trình bày:

Ngày 22/10/2003, mẹ con cụ Hồ Thị N1, ông Nguyễn S lập giấy cam đoan nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức M (Là chồng nguyên đơn Nguyễn Thị B và cha của các nguyên đơn Nguyễn Đức Q, Nguyễn Đức V, Nguyễn Đức H) một lô đất diện tích 190m² (chiều ngang 5m; chiều dài 38m) thuộc thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 4 xã H1 có giới cận: Đông giáp đường liên huyện (tỉnh lộ 624), Tây giáp đất nghĩa địa, Nam giáp đất bà Hồ Thị K, Bắc giáp đất vườn còn lại của cụ N1. Cụ N1 và ông S cam kết đến hết năm 2005 sẽ di dời 06 ngôi mộ trên đất đi nơi khác và làm đầy đủ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông M. Số tiền chuyển nhượng ghi trong giấy cam đoan là 12.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế thỏa thuận là 22.000.000 đồng, cùng ngày ông M đã giao trước cho cụ N1, ông S

15.000.000 đồng nhưng trong giấy chỉ ghi 5.000.000 đồng. Giấy cam đoan do ông S viết tay được Phòng Tư pháp huyện N chứng thực.

Ngày 04/7/2004, ông M giao tiếp số tiền 7.000.000 đồng (anh H là con ông M trực tiếp đại diện giao tiền) cho ông S, khi nhận tiền ông S viết giấy nhận đủ số tiền tổng cộng là 22.000.000 đồng.

Sau khi nhận đủ tiền, cụ N1 và ông S không thực hiện đúng hợp đồng như không di dời mộ, không tách thửa, không lập hợp đồng chính thức để ông M đứng tên trên giấy chứng nhận và bàn giao đất thực địa.

Đến năm 2012 ông Nguyễn Đức M chết. Bà B và con ông M là các anh Q, V, H thừa kế quyền lợi của ông M, tiếp tục yêu cầu cụ N1 và ông S thực hiện hợp đồng. Ngày 17/8/2015, anh H đến nhà ông S yêu cầu ông S thực hiện hợp đồng, ông S viết giấy cam đoan đến tháng 10/2015 sẽ hoàn tất việc chuyển nhượng, nhưng từ đó đến nay cụ N1 và ông S không thực hiện hợp đồng.

Nay ông M đã chết, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu cụ N1 và ông S thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể di dời toàn bộ 03 ngôi mộ còn lại trên đất, tách thửa đúng diện tích, giới cận, số đo từng cạnh và lập hợp đồng chuyển nhượng để các nguyên đơn được nhận đất và đứng tên trên giấy chứng nhận, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn cho rằng đến ngày xét xử sơ thẩm bị đơn vẫn không thực hiện hợp đồng, nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/10/2003, 04/7/2004 vô hiệu, buộc bị đơn trả lại 22.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường toàn bộ thiệt hại 278.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trị đất giữa thời điểm nhận chuyển nhượng (giai đoạn 2003 - 2004) và thời điểm tranh chấp (2017) cho nguyên đơn.

Tại các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn S trình bày:

Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất về diện tích, vị trí, giới cận, số đo từng cạnh, giá tiền, quá trình giao tiền, các văn bản giữa hai bên lập như nguyên đơn trình bày là đúng. Nguyên thừa đất 1904, tờ bản đồ số 4 xã H1 là do vợ chồng cụ Hồ Thị N1 (cha mẹ ông S) tạo lập từ năm 1962 và được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận cho hộ cụ Hồ Thị N1 vào năm 1999. Cụ N1 già yếu nên năm 2003 cụ chuyển nhượng một lô đất cho ông Nguyễn Đức M để lấy tiền dưỡng già. Vì ông S là con trai ở chung nhà với cụ N1 nên ông có tham gia trong hợp đồng chuyển nhượng, còn vợ và các con của ông có nêu trong hợp đồng nhưng thực chất không ai chứng kiến, bàn bạc, nhận tiền hay ký trong văn bản. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận miệng là 22.000.000 đồng, nhưng giấy cam đoan ghi 12.000.000 đồng là do hai bên thỏa thuận miệng ông M phải chịu nộp lệ phí khi thực hiện thủ tục trước bạ sang tên hợp đồng chuyển nhượng, nên ông M yêu cầu ghi 12.000.000 đồng để sau này ông nộp thuế thấp. Vì vậy văn bản lập ngày 22/10/2003 chỉ ghi 12.000.000 đồng chứ không ghi 22.000.000 đồng và thực tế lúc đó mẹ con ông nhận 15.000.000 đồng nhưng trong giấy chỉ ghi 5.000.000 đồng và ghi còn nợ lại 7.000.000 đồng để phù hợp với

tổng số tiền ghi trên giấy là 12.000.000 đồng. Đến ngày 04/7/2004, ông M đã giao đủ tiền cho bị đơn nhận tổng cộng là 22.000.000 đồng.

Trước khi chuyển nhượng hai bên có đo đạc ghi chiều ngang 5m, chiều dài 38m, tổng diện tích 190m². Tuy nhiên, giới cận phía Tây ghi giáp đất nghĩa địa là không chính xác, lẽ ra phải giáp đất vườn còn lại của cụ N1, vì chiều dài 38m tính từ đường liên huyện ở phía Đông kéo về phía Tây thì chưa hết đất vườn. Lúc chuyển nhượng trên đất có 06 ngôi mộ của tộc họ Võ và tộc họ Phạm, ông và mẹ ông đề nghị giảm giá chuyển nhượng cho ông M 2.000.000 đồng, để ông M có nghĩa vụ di dời mộ, nhưng ông M không đồng ý nên sau đó mới thỏa thuận ông và mẹ ông có nghĩa vụ di dời 06 ngôi mộ.

Trong vườn mẹ ông có tổng cộng 26 ngôi mộ, nhưng trên phần đất chuyển nhượng có 06 ngôi mộ, sau khi lập hợp đồng và nhận đủ tiền, ông và mẹ ông có liên hệ với bà con tộc họ để di dời toàn bộ 26 ngôi mộ trong vườn đi nơi khác, có một số bà con đồng ý còn một số bà con không đồng ý. Nên mẹ con ông chỉ di dời được 23 ngôi mộ, còn 03 ngôi mộ trên lô đất chuyển nhượng không di dời được. Trước khó khăn đó, ông có nói miệng với ông M là cho mẹ con ông trả lại 22.000.000 đồng đã nhận và trả lãi theo mức lãi suất Ngân hàng, nhưng ông M không đồng ý dẫn đến sự việc kéo dài.

Năm 2015, cụ N1 lập hợp đồng tặng cho ông mảnh vườn này, tháng 01/2016 ông đã tách phần đất chuyển nhượng thành một thửa mới mang số 946, tờ bản đồ số 17. Tuy nhiên, khi tách thửa thì ở phía Đông Nam phần đất chuyển nhượng vẫn còn 3 ngôi mộ, nên khi đo vẽ cơ quan Nhà nước để phần đất có mộ thành một thửa riêng mang số 55, diện tích 82,8m², vì vậy cạnh phía Đông thửa đất 946 chỉ có 3,01m đất mặt tiền, chứ không được 5m như thỏa thuận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến nếu nguyên đơn không nhận đất như Giấy chứng nhận mang số thửa 946 và hình thể như bị đơn đã tách thửa, thì bị đơn đề nghị được trả lại 22.000.000 đồng đã nhận từ năm 2003, 2004 và trả lãi đối với số tiền này kể từ ngày nhận cho đến ngày xét xử theo mức lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước. Còn hiện tại bị đơn chưa thể di dời 3 ngôi mộ còn lại, vì bà con họ tộc chưa đồng ý, nên không thể giao đất như đã thỏa thuận với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã H1 trình bày:

Nguyên 190m² đất cụ N1, ông S chuyển nhượng cho ông M không phải toàn bộ nằm trong thửa đất số 1904, diện tích 1.500m² của hộ cụ N1, mà có phần mặt tiền giáp đường liên huyện nằm trong thửa đất số 1905, diện tích 770m², tờ bản đồ số 4 xã H1. Thửa đất số 1905 là đất nghĩa địa do UBND xã H1 quản lý, nên việc chuyển nhượng cả phần đất của Nhà nước là trái pháp luật. Sau khi gia đình ông S đã di dời một số ngôi mộ trên thửa đất số 1905, thì ngày 26/10/2009 cụ Hồ Thị N1 kê khai phần đất đã di dời mộ, xin nhập vào vườn của cụ, xét thấy cụ N1 sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, nên Ủy ban nhân dân xã đã thống nhất làm thủ tục nhập

một phần thửa đất số 1905 vào vườn cụ N1. Vì vậy mảnh vườn của cụ N1 biến động thành thửa đất số 36, diện tích tăng lên thành 2.560,6m² thuộc tờ bản đồ số 17 cấp cho hộ cụ Hồ Thị N1. Tuy nhiên, trong thửa đất số 1905 vẫn còn một số ngôi mộ, nên khi đo đạc đã tách phần đất có mộ thành thửa đất số 55 là đất nghĩa địa, diện tích 82,8m² do UBND xã quản lý.

Như vậy, trong lô đất bị đơn chuyển nhượng cho phía nguyên đơn, hiện nay có thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, do UBND xã quản lý. Do bị đơn chưa được xác lập quyền sử dụng đất mà chuyển nhượng là trái pháp luật, UBND xã không đồng ý. Nếu bị đơn muốn chuyển nhượng cho nguyên đơn thì phải di dời mộ, làm các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, sau đó mới được phép chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị K trình bày:

Phía Bắc vườn bà tiếp giáp với vườn cụ Hồ Thị N1, bà và cụ N1 ở trên hai mảnh vườn từ trước năm 1975 đến nay. Vì vườn bà và vườn cụ N1 tiếp giáp nhau nhưng không phải là một đường thẳng. Ngày 20/7/2003, bà và cụ N1 có thỏa thuận hoán đổi phần đất lồi lõm cho nhau, để vườn hai bên thành một đường thẳng. Sau khi hoán đổi đất xong, thì phần ai quản lý, sử dụng, định đoạt bà không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, bà không có yêu cầu giải quyết hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa mẹ chồng bà là cụ N1, chồng bà là ông S với ông Nguyễn Đức M bản thân bà và các con bà không tham gia, bàn bạc, chứng kiến, không nhận tiền nên không biết. Do đó, bà không liên quan đến vụ kiện, bà cũng không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T1 trình bày:

Anh là con ruột ông S, là cháu nội cụ N1, việc chuyển nhượng đất do cha và bà nội thực hiện. Bản thân anh, mẹ anh và các anh em khác không tham gia, bàn bạc, chứng kiến, không nhận tiền, viết giấy nên anh không liên quan đến vụ án này. Anh xin được vắng mặt tại các buổi Tòa án triệu tập làm việc cũng như xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T2, chị Nguyễn Thị Thanh T3 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc và cũng không có bản trình bày ý kiến nộp cho Tòa án.

Bản án số 16/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hành đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/10/2003 và ngày 04/7/2004 giữa ông Nguyễn S, cụ Hồ Thị N1 với ông Nguyễn Đức M vô hiệu. Buộc ông Nguyễn S, cụ Hồ Thị N1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B, các anh Nguyễn Đức V, Nguyễn Đức

Q, Nguyễn Đức H số tiền nhận chuyển nhượng đất là 22.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 208.500.000 đồng. Tổng cộng 230.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/10/2017, bà Nguyễn Thị B, các anh Nguyễn Đức V, Nguyễn Đức Q, Nguyễn Đức H có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với số tiền 278.000.000 đồng, cộng với số tiền giao dịch trái pháp luật 22.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng.

Luật sư Trần Đức Nhân trình bày quan điểm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Đức H: Trong vụ án này, khi thực hiện giao dịch ông Nguyễn Đức M có đi kiểm tra thực địa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn tại thời điểm giao dịch không có hình thể, giới cận thửa đất nên ông M không thể biết phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của cụ N1, ông S có một phần diện tích là đất nghĩa địa, ngay cả khi hòa giải thì Hội đồng hòa giải cơ sở cũng không biết phần đất thỏa thuận chuyển nhượng có một phần đất nghĩa địa do UBND xã H1 quản lý nên ông M không có lỗi. Cụ N1 và ông S đã cam kết di dời 06 ngôi mộ nhưng không thực hiện được là lỗi của cụ N1, ông S. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định tại Điều 285, 286, 287, 294, 298 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với người tham gia tố tụng từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 85, 86 và 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà B và các anh Q, V, H là hợp lệ và trong thời hạn luật định theo quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Khi thực hiện giao dịch thì phần đất chuyển nhượng có một phần thuộc thửa đất số 1904 là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn, còn một phần đất thuộc thửa đất số 1905 (nay tách thành thửa đất số 55 và một phần thửa đất số 1905 đã sáp nhập vào vườn bị đơn) là đất nghĩa địa, do Nhà nước quản lý. Năm 2003 – 2004 bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức M là vi phạm khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993, các Điều 12, 188, 191 Luật Đất đai năm 2003, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét mức độ lỗi thì thấy một phần đất chuyển nhượng thuộc quyền quản lý của Nhà nước, mồ mả trên đất không phải là thân nhân của bị đơn, nhưng bị đơn cam kết di dời toàn bộ 06 ngôi mộ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

ông M, hợp đồng không thực hiện được lỗi phần lớn thuộc về bị đơn, nguyên đơn cũng có một phần lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải hoàn trả 22.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do giá trị chênh lệch tài sản tại thời điểm chuyển nhượng và xét xử là 208.500.000 đồng (tương ứng $\frac{3}{4}$), nguyên đơn phải tự chịu thiệt hại là 69.500.000 đồng (tương ứng $\frac{1}{4}$) là phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Đức V, anh Nguyễn Đức Q; bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Hồ Thị N1 là ông Nguyễn S vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Phần bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/10/2003 và ngày 04/7/2004 giữa phía bị đơn ông Nguyễn S, cụ Hồ Thị N1 với ông Nguyễn Đức M (Là chồng, cha của các nguyên đơn) vô hiệu, phía bị đơn phải hoàn trả cho phía nguyên đơn 22.000.000 đồng, các đương sự không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xét. Xét kháng cáo của phía nguyên đơn về việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.500m² tại xã H1, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ Hồ Thị N1 vào ngày 18/12/1999. Đến ngày 22/10/2003, phía bị đơn lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức M là chồng, cha của các nguyên đơn bà B và các anh V, Q, H diện tích đất 190m² (5m x 38m) là một phần của thửa đất số 1904 và một phần của thửa đất số 1905, tờ bản đồ số 4, xã H1, diện tích 700m² là đất nghĩa địa do UBND xã H1 quản lý, ông M đã giao đủ 22.000.000 đồng cho các bị đơn nhận. Sau khi thỏa thuận thì phía bị đơn đã tiến hành di dời mộ trên thửa đất số 1905, tuy nhiên có 3 ngôi mộ trên phần đất 190m² các bên thỏa thuận chuyển nhượng (thuộc thửa đất số 1905) không di dời được do thân nhân của những người chết không đồng ý, nên phía bị đơn chỉ sáp nhập được một phần thửa đất số 1905 vào thửa đất số 1904 thành thửa đất số 36, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.558m², phần đất còn lại của thửa đất số 1905 (Nằm trong phần đất thỏa thuận chuyển nhượng) vẫn còn 03 ngôi mộ nên biến động thành thửa đất số 55, diện tích 82,8m² là đất nghĩa địa do UBND xã H1 quản lý. Vì vậy, các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng theo thỏa thuận. Khi thỏa thuận chuyển nhượng 190m² đất, ông Nguyễn Đức M và phía bị đơn đều biết trên diện tích đất chuyển nhượng có 06 ngôi mộ, việc di dời mộ chỉ thực hiện được khi có sự đồng ý của chính quyền địa phương và của thân nhân những người chết; ngoài ra khi thỏa thuận chuyển nhượng ông M không kiểm tra 190m² đất chuyển nhượng có hoàn toàn thuộc quyền sử dụng của phía bị đơn hay không nên đã nhận chuyển nhượng cả phần đất nghĩa địa do

UBND xã H1 quản lý, vì vậy hợp đồng vô hiệu có lỗi của cả bên bị đơn và ông M. Tuy nhiên, phía bị đơn là người biết rõ có một phần đất chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của mình và là bên cam kết có trách nhiệm di dời mộ để chuyển nhượng đất cho phía nguyên đơn nên cấp sơ thẩm xác định phần lỗi của phía bị đơn tương ứng với $\frac{3}{4}$, phía nguyên đơn tương ứng với $\frac{1}{4}$ là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 131; Điều 137 Bộ luật dân sự 1995; Điều 404, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai 1993; các Điều 12, 188, 191 Luật Đất đai năm 2003;

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTV.QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Đức V, ông Nguyễn Đức Q, ông Nguyễn Đức H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Hành:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Đức V, anh Nguyễn Đức Q và anh Nguyễn Đức H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/10/2003 và ngày 04/7/2004 giữa ông Nguyễn S, cụ Hồ Thị N1 với ông Nguyễn Đức M vô hiệu. Buộc cụ Hồ Thị N1 và ông Nguyễn S phải hoàn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 22.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 208.500.000 đồng cho bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Đức

V, anh Nguyễn Đức Q và anh Nguyễn Đức H, tổng cộng 230.500.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu, năm trăm ngàn đồng).

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Đức V, anh Nguyễn Đức Q và anh Nguyễn Đức H phải chịu 3.475.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng 3.775.000 đồng (Ba triệu, bảy trăm, bảy mươi lăm ngàn đồng), khấu trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số AA/2010/011615 ngày 18/10/2016 và AA/2016/0000407 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi.

Cụ Hồ Thị N1 và ông Nguyễn S được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Đức V, anh Nguyễn Đức Q và anh Nguyễn Đức H phải chịu 2.000.000 đồng; ông Nguyễn S và cụ Hồ Thị N1 phải chịu 6.000.000 đồng. Bà B, anh V, anh Q và anh H đã nộp tạm ứng 8.000.000 đồng, nên ông Sinh và cụ N1 phải hoàn trả cho bà B, anh V, anh Q và anh H 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng); bà B, anh V, anh Q và anh H đã nộp đủ.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Minh Tiến

Trịnh Thị Thu Lan

Lê Thị Mỹ Giang

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND, VKSND huyện Nghĩa Hành;
- Chi cục THADS huyện Nghĩa Hành;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Lê Thị Mỹ Giang

