

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 10/2023/DS-PT

Ngày 27 - 6 - 2023

V/v yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu
quả của hợp đồng vô hiệu

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà H1ng Thị Vân.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Kim Quy;

Ông Lâm Anh Luyện

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: Bà Bà Vương Thị Chiêm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/3/2023 và ngày 27/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Hà Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn C, huyện X, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1961 và ông Hà Quang H2, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: Thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang. Bà H1 có mặt, ông H2 vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn C, huyện X, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn C, huyện X, tỉnh Hà Giang. Có mặt (Ủy quyền tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 10/3/2023).

- Chị Thành Thị M, sinh năm 1982. Địa chỉ: Thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và ông Hà Quang H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Vũ Văn Đ trình bày: Ngày 20/8/2010 ông Đ và vợ là bà Nguyễn Thị H3 có lập giấy mua bán viết tay với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bà Nguyễn Thị H1 một phần thửa đất của gia đình tại thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang tại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 01, bản đồ giao đất xã X, huyện X đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AH 976897 ngày 10/02/2009 cho hộ ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H3. Phần đất chuyển nhượng có chiều mặt đường 5 mét, chiều sâu 19 mét với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Bà H1 trả trước cho ông Đ 40.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thống nhất sau 30 ngày bà H1 thanh toán cho ông Đ. Ông Đ sẽ làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà H1. Hết thời hạn thỏa thuận, bà H1 không thực hiện giao số tiền còn lại cho ông Đ. Ông Đ đã nhiều lần yêu cầu bà H1 thực hiện việc giao số tiền còn lại theo giấy mua bán nhưng bà H1 không thực hiện. Ông Đ không làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà H1.

Tháng 6 năm 2014 bà H1 dựng lán trên phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Ông Đ có đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang đề nghị giải quyết. UBND xã X hướng dẫn hai bên tự thỏa thuận với nhau. Sau đó bà H1 bỏ đi nơi khác làm ăn không có mặt tại địa phương. Sau khi bà H1 bỏ đi, chị M là con dâu bà H1 tiếp quản cái lán đó, sau đó tiến hành làm nhà trên phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Ông Đ có nói chuyện với chị M thì chị M bảo phần đất này đã mua của bà H1 với giá là 100.000.000 đồng, ông Đ có ý kiến gì thì nói với bà H1. Bà H1 không có mặt tại địa phương, ông Đ phải đợi bà H1 về. Năm 2018 bà H1 trở về địa phương, ông Đ tiếp tục đề nghị UBND xã X giải quyết nhưng không thành.

Ông Vũ Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Giấy mua bán ngày 20/8/2010 giữa ông Vũ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu. Ông Vũ Văn Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 trả lại toàn bộ diện tích đất chưa hoàn thành việc chuyển nhượng cho ông Đ.

Ngày 16/6/2011 ông Vũ Văn Đ và ông Hà Quang H2 có lập Giấy mua bán viết tay với nội dung chuyển nhượng một phần thửa đất của gia đình tại thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang tại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 01 bản đồ giao đất xã X đã được cấp GCNQSDĐ số AH 976897 ngày 10/02/2009 cho hộ ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H3. Phần đất chuyển nhượng có chiều mặt đường 5 mét, chiều sâu 18 mét với giá là 100.000.000 đồng. Ông H2 trả trước cho ông Đ 25.000.000 đồng, còn lại 75.000.000 đồng ông H2 hẹn sau 15 ngày sẽ thanh toán nốt, ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông H2. Hết thời hạn thỏa thuận, ông H2 không thực hiện giao số tiền còn lại cho ông Đ. Ông Đ có đến nhà yêu cầu ông H2 thực hiện việc giao nốt số tiền còn lại cho ông Đ, ông H2 bảo không có tiền nên

không lấy phần đất đã thỏa thuận nữa. Ông Đ không làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông H2.

Ông Vũ Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Giấy mua bán ngày 16/6/2011 giữa ông Vũ Văn Đ và ông Hà Quang H2 vô hiệu. Ông Đ yêu cầu ông Hà Quang H2 trả lại toàn bộ diện tích đất chưa hoàn thành việc chuyển nhượng cho ông Đ.

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà H1 xác nhận các nội dung thỏa thuận như diện tích đất, địa chỉ thửa đất, giá tiền chuyển nhượng và thời hạn thanh toán như ông Đ trình bày là đúng. Hết thời hạn 30 ngày bà H1 không thấy ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và đưa bì đỏ cho bà H1, bà H1 không trả số tiền còn lại cho ông Đ và kéo dài cho tới bây giờ.

Bà H1 khai ngoài 40.000.000 đồng đã đưa cho ông Đ theo giấy mua bán ngày 20/8/2010 thì ngày 21/4/2011 vợ ông Đ là bà Nguyễn Thị H3 lấy 5.000.000 đồng, ngày 23/4/2011 ông Đ lấy 5.000.000 đồng, ngày 28/4/2011 bà H3 lấy 5.000.000 đồng, ngày 02/7/2011 bà H3 lấy 5.000.000 đồng. Trước đó, vào ngày 20/12/2009 ông Đ vay bà H1 10.000.000 đồng và hứa sẽ trả cho bà H1 trong thời hạn 03 ngày nhưng đến nay ông Đ vẫn chưa trả. Bà H1 cho rằng cộng tất cả khoản tiền ông Đ và bà H3 lấy chỗ bà H1 là 70.000.000 đồng, như vậy bà H1 chỉ còn nợ ông Đ 10.000.000 đồng. Bà H1 đề nghị ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà H1, bà H1 trả nốt cho ông Đ 10.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký kết.

Bị đơn ông Hà Quang H2 trình bày: Ông H2 xác nhận các nội dung thỏa thuận như diện tích đất, địa chỉ thửa đất, giá tiền chuyển nhượng và thời hạn thanh toán như ông Đ trình bày là đúng. Hết thời hạn thỏa thuận, ông H2 có xuống nhà ông Đ đề nghị ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thì ông Đ bảo giao tiền trước rồi làm thủ tục chuyển nhượng sau. Ông H2 thấy có dấu hiệu nghi vấn nên không giao số tiền còn lại cho ông Đ. Ông H2 tìm hiểu thì được biết ông Đ đã đem GCNQSDĐ đi cầm cố tại nhà bà Trương Thị T (địa chỉ: Tổ 2, thị trấn C, huyện X) để vay 70.000.000 đồng nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H2 được. Tháng 7 năm 2017 ông Đ gọi điện thông báo cho ông H2 biết là không bán thửa đất nói trên nữa, nếu có bán thì với giá là 200.000.000 đồng mới bán. Ông H2 không đồng ý với ý kiến của ông Đ. Ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Bà H3 cùng chung quan điểm với chồng bà là ông Vũ Văn Đ đã khai tại Tòa án. Bà H3 thừa nhận có được nhận tiền theo ý kiến của bà H1 là đúng với thực tế, bà H3 khẳng định số tiền này là tiền bà H1 mua thịt lợn của bà H3, không liên quan gì đến việc mua bán đất. Bà H3 đề nghị Tòa án tuyên bố giấy mua bán ngày 20/8/2010 giữa bà H3, ông Đ và bà H1 là vô hiệu. Bà H1 trả lại phần đất đã chiếm giữ cho bà H3, ông Đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Thành Thị M trình bày: Năm 2010 bà Nguyễn Thị H1 (là mẹ chồng chị M) có mua 01 thửa đất của ông Vũ Văn Đ ở thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang với giá là 80.000.000 đồng. Năm 2015 bà H1 bán lại cho chị M với giá là 100.000.000 đồng. Bà H1 giao Giấy mua bán giữa bà H1 và ông Đ cho chị M giữ.

Chị M đề nghị ông Đ làm thủ tục sang tên thửa đất cho bà H1 để bà H1 sang tên cho chị M.

Tại Bản án số 02/2022/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Hà Giang quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 106 luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai 2013; điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Vũ Văn Đ về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

2. Tuyên bố giấy mua bán ngày 20/8/2010 giữa ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H1 là vô hiệu toàn bộ; giấy mua bán ngày 16/6/2011 giữa ông Vũ Văn Đ và ông Hà Quang H2 là vô hiệu toàn bộ.

3. Ông Vũ Văn Đ trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền đã nhận là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Ông Vũ Văn Đ trả cho ông Hà Quang H2 số tiền đã nhận là 25.000.000 đồng (Hai mươi năm triệu đồng).

4. Ông Vũ Văn Đ bồi thường cho bà Nguyễn Thị H1 1.744.000 đồng (Một triệu, bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), là phần thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

5. Ông Vũ Văn Đ bồi thường cho ông Hà Quang H2 2.510.000 đồng (Hai triệu, năm trăm mười nghìn đồng), là phần thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Vũ Văn Đ và ông Hà Quang H2 vô hiệu.

6. Ông Vũ Văn Đ trả cho ông Hà Quang H2 tiền xây dựng nhà trên đất 71.553.000 đồng (Bảy mươi một triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn đồng).

7. Ông Vũ Văn Đ trả cho bà Nguyễn Thị H1 tiền xây dựng nhà trên đất 62.108.000 đồng (Sáu mươi hai triệu, một trăm linh tám nghìn đồng).

8. Bà Nguyễn Thị H1 và chị Thành Thị M không đề nghị phân chia tài sản gắn liền với đất nên Tòa án không xem xét giải quyết. Nếu sau này bà Nguyễn Thị H1 và chị Thành Thị M có phát sinh tranh chấp về việc phân chia tài sản này thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/01/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và bị đơn ông Hà Quang H2 đều có đơn kháng cáo với cùng nội dung: Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ

thẩm. Tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 22/6/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đề nghị công nhận Giấy mua bán đất ngày 20/8/2010 giữa bà H1 và vợ chồng ông Đ có hiệu lực, yêu cầu vợ chồng ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Theo đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 14/3/2023 của bị đơn ông Hà Quang H2 và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/3/2023, cả ông H2 và bà H1 đều cho rằng kết quả định giá tài sản tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp, đề nghị cấp phúc thẩm định giá lại tài sản. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa cũng đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của đương sự và có quan điểm kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa mô tả rõ ràng vị trí, kích thước của từng tài sản, cần thu thập bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ để việc giải quyết vụ án khách quan, đúng pháp luật. Xét thấy đề nghị của các bị đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang là có căn cứ, vì vậy HĐXX quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành kiểm tra hiện trạng và định giá lại tài sản tranh chấp.

Kết quả kiểm tra hiện trạng tài sản ngày 06/4/2023 (có sơ đồ kèm theo) xác định:

- Nguyên đơn ông Vũ Văn Đ, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 xác định phần diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho bà H1 tổng diện tích là 71,0m². Có các vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Hà Tiến D; Phía Tây giáp đất ông Hà Quang H2 (ông H2 nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn Đ theo Giấy mua bán ngày 16/6/2011); Phía Nam giáp đất hành lang đường; Phía Bắc giáp đất hộ ông Giàng Seo K.

Tài sản trên đất: Gồm 01 nhà xây cấp IV do bà Nguyễn Thị H1 xây dựng có móng xây bằng đá, tường 10, xây bằng gạch đỏ, bổ trụ, bên trong có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 phòng tắm, 01 phòng bếp, hiên bán mái.

- Nguyên đơn ông Vũ Văn Đ, bị đơn ông Hà Quang H2 xác định phần diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho ông H2 có tổng diện tích là 77,7m². Có các vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị H1 (bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn Đ theo Giấy mua bán ngày 20/8/2010); Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Đức H; Phía Nam giáp đất hành lang đường giao thông; Phía Bắc giáp đất hộ ông Giàng Seo K.

Tài sản trên đất: Gồm 01 nhà xây cấp IV do ông Hà Quang H2 xây dựng có móng xây bằng đá, tường 10, xây bằng gạch đỏ, bổ trụ, bên trong có 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, hiên bán mái.

Kết quả định giá tài sản ngày 06/4/2023 xác định:

- Diện tích đất bà Nguyễn Thị H1 đang sử dụng là 71,0m² x 6.000.000 đồng/01m² = 426.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi sáu triệu đồng*).

Về tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà do bà Nguyễn Thị H1 xây dựng năm 2014 có diện tích xây dựng 66,98m² có giá trị hiện tại là 62.108.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu một trăm linh tám nghìn đồng*).

- Diện tích đất ông Hà Quang H2 đang sử dụng là 77,7m² x 6.000.000 đồng/01m² = 466.200.000 đồng (*Bốn trăm sáu mươi sáu triệu hai trăm đồng*).

Về tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà do ông Hà Quang H2 xây dựng năm 2014 có diện tích 77,7m² có giá trị hiện tại là 71.553.000 đồng (*Bảy mươi một triệu năm trăm năm mươi ba nghìn đồng*).

Ngày 27/6/2023, phiên tòa phúc thẩm tiếp tục. Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo. Về chi phí thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm, bà H1 tự nguyện chịu chi phí này. Ông H2 và chị M vắng mặt tại phiên tòa, đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông H2 và chị M giữ nguyên quan điểm đã trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang phát biểu quan điểm về vụ án: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự tại giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 là có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của bị đơn ông Hà Quang H2 không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà H1, không chấp nhận kháng cáo của ông H2, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Hà Giang. Về án phí phúc thẩm: Bà H1, ông H2 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và bị đơn ông Hà Quang H2 là trong thời hạn luật định. Vì vậy, kháng cáo của bà H1 và ông H2 được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Về sự vắng mặt của người kháng cáo và người liên quan đến việc kháng cáo: Người kháng cáo bị đơn Hà Quang H2 vắng mặt tại phiên tòa, nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (không kháng cáo) chị Thành Thị M vắng mặt tại phiên tòa (có đơn xin vắng mặt). Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người kháng cáo và người liên quan đến việc kháng cáo.

[3] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về thời hạn thực hiện giao dịch được các bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, nguyên đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong GCNQSDĐ cho các bị đơn nên giao dịch giữa vợ chồng ông Đ với bà H1 và giao dịch giữa ông Đ với ông H2 đều là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị công nhận Giấy mua bán đất ngày 20/8/2010 giữa bà H1 và vợ chồng ông Đ có hiệu lực, yêu cầu vợ chồng ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật. Xét thấy, ngày 20/8/2010 vợ chồng ông Vũ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H3 ký kết giấy mua bán QSDĐ với bà Nguyễn Thị H1. Nội dung Giấy mua bán ngày 20/8/2010 thể hiện ông Đ và bà H3 chuyển nhượng cho bà H1 mảnh đất tại thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang (một phần diện tích thửa đất thuộc thửa đất số 341, tờ bản đồ số 01 đã được cấp GCNQSDĐ số AH 976897 ngày 10/02/2009 mang tên hộ ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H3), giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng; bà H1 đã đưa đủ cho ông Đ 40.000.000 đồng, số còn lại hai bên thống nhất sau 30 ngày ông Đ phải có nghĩa vụ chuyển QSDĐ sang tên bà H1 và bà H1 có trách nhiệm đưa nốt số tiền còn thiếu cho ông Đ là 40.000.000 đồng. Hết thời hạn 30 ngày ghi trong giấy mua bán đất ngày 20/8/2010 đến nay, vợ chồng ông Đ không thực hiện việc làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà H1.

[6] Bà H1 cho rằng số tiền bà đã thanh toán cho gia đình nguyên đơn tổng số tiền là 70.000.000đ. Xét thấy, tại bản gốc Giấy mua bán đất ngày 20/8/2010 do bà H1 cung cấp (BL 46 - 47) thể hiện khi ký kết giao dịch bà H1 đã đưa cho ông Đ 40.000.000 đồng, tại trang 3 (ghi ở mặt sau giấy mua bán đất - BL 46) thể hiện ngày 21/4/2011 bà H3 (vợ ông Đ) đã lấy số tiền 5.000.000 đồng, ngày 24/4/2011 ông Đ lấy số tiền 5.000.000 đồng, ngày 28/4 bà H3 lấy 5.000.000 đồng và ngày 02/7/2011 bà H3 lấy tiếp số tiền 5.000.000 đồng. Ngoài ra, cuối trang 3 (ghi ở mặt sau giấy mua bán đất - BL 46) có ghi “Định vay 10 triệu ngày 20/12/2009). Lời khai của bà H1 (BL 31) và lời khai của bà H3 (BL 39), Biên bản đối chất ngày 18/11/2020 (BL73) tương đối trùng khớp và phù hợp với số tiền bà H1 đã giao cho ông Đ, bà H3 được ghi ở mặt sau của giấy mua bán ngày 20/8/2010 (trong các ngày 21, 23, 28/4/2011 và ngày 02/7/2011 bà H1 đã giao tiền cho vợ chồng ông Đ, bà H3 tổng cộng là 20.000.000 đồng), trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ và bà H3 cũng xác nhận trong năm 2011 có được nhận tiền của bà H1 số tiền 20.000.000 đồng nhưng cho rằng đó là tiền hàng, không phải là tiền bán đất. Đối với số tiền 10.000.000 đồng bà H1 giao cho ông Đ trong năm 2009 là khoản tiền phát sinh trước khi các bên ký giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, đồng thời trên giấy mua bán ngày 20/8/2010 không ghi nhận khoản tiền này vào tiền bà H1 dùng để mua đất, do đó không có căn cứ xác định là tiền bà H1 thanh toán tiền nhận chuyển QSDĐ với vợ chồng ông Đ. Việc vợ chồng ông Đ cho rằng các khoản tiền đã nhận của bà H1 trong các ngày 21, 23 và ngày 28/4/2011 được viết trực tiếp trên giấy mua bán đất ngày 20/8/2010 (BL 46) là tiền hàng hai bên làm ăn với nhau, không liên quan gì đến tiền mua đất là không có căn cứ (không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà H1 nợ tiền hàng). Như vậy, xác định bà H1 đã thanh toán cho vợ chồng ông Đ tổng số tiền là 60.000.000 đồng.

[7] Xét giá trị pháp lý của Giấy mua bán đất ngày 20/8/2010 được ký kết giữa bà H1 và vợ chồng ông Đ. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập được, thấy rằng khi các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hoàn toàn tự nguyện, được lập thành văn bản. Mặc dù

giấy mua bán ngày 20/8/2010 thể hiện việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H1 và vợ chồng ông Đ chưa đúng quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, chưa được công chứng hoặc chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 luật đất đai năm 2003 và Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNVMT ngày 13/6/2006 của Bộ tư pháp và Bộ tài nguyên và môi trường, tuy nhiên như đã nhận định trên (Đoạn [4]) bà H1 đã thanh toán cho vợ chồng ông Đ tổng số tiền là 60.000.000 đồng là đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nhận chuyển nhượng QSDĐ từ vợ chồng ông Đ, bà H1 đã nhận đất sử dụng và xây nhà từ năm 2014.

[8] Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì mặc dù giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của các bên không tuân thủ về hình thức nhưng bên bị đơn đã thực hiện giao cho phía nguyên đơn 60.000.000 đồng, phía nguyên đơn đã giao QSDĐ cho bị đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Bà H1 có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận QSDĐ theo bản án đã có hiệu lực pháp luật. Kháng cáo của bà H1 là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, theo thỏa thuận tại Giấy mua bán ngày 20/8/2010 bà H1 còn phải trả cho ông Đ, bà H3 số tiền 20.000.000 đồng.

[9] Xét kháng cáo của bị đơn ông Hà Quang H2 đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm. Ông H2 cho rằng thỏa thuận giữa ông H2 và gia đình ông Đ tại Giấy mua bán đất ngày 16/6/2011 chỉ là thỏa thuận đặt cọc hứa hẹn mua bán đất, chưa phải là hợp đồng mua bán đất. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án ông H2 và vợ chồng ông Đ đều xác nhận về nội dung của giấy mua bán, ông Đ chuyển nhượng cho ông H2 mảnh đất tại thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Đ là đúng thực tế. Tại giấy mua bán ngày 16/6/2011 giữa ông Đ và ông H2 thể hiện giá trị chuyển nhượng QSDĐ là 100.000.000 đồng, ông H2 đã trả trước cho ông Đ 25.000.000 đồng, không có nội dung nào thể hiện số tiền nào là tiền đặt cọc. Như vậy xác định số tiền 25.000.000 đồng mà ông H2 đã thanh toán cho ông Đ là số tiền trả trước để nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất mà các bên đã thỏa thuận, không phải là tiền đặt cọc.

[10] Xét giá trị pháp lý của Giấy mua bán đất ngày 16/6/2011 được ký kết giữa ông Đ và ông H2. Xét thấy khi các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hoàn toàn tự nguyện, được lập thành văn bản. Về hình thức Giấy mua bán đất ngày 16/6/2011 chưa đúng quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, chưa được công chứng hoặc chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 luật đất đai năm 2003, Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNVMT ngày 13/6/2006 của Bộ tư pháp và Bộ tài nguyên và môi trường.

[11] Từ khi ký kết giấy mua bán đất ngày 16/6/2011 đến nay ông Đ chưa làm thủ tục chuyển QSDĐ cho ông H2, ông H2 cũng không thanh toán được cho

ông Đ thêm khoản tiền nào nữa. Ông H2 mới chỉ thanh toán được cho gia đình ông Đ 25.000.000đ trên tổng giá trị chuyển nhượng QSDĐ các bên đã thỏa thuận tại giấy mua bán đất ngày 16/6/2011 là 100.000.000đ, như vậy ông H2 mới thực hiện được $\frac{1}{4}$ nghĩa vụ trong giao dịch. Xét thấy giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ và ông H2 chưa đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố giấy mua bán ngày 16/6/2011 giữa ông Đ và ông H2 vô hiệu là có căn cứ. Tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên tại thời điểm xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy cần buộc ông Đ và bà H3 phải trả lại cho ông H2 số tiền 25.000.000 đồng, bị đơn ông H2 trả lại cho ông Đ phần diện tích đất đang quản lý sử dụng là 77,7 m² thuộc một phần diện tích thửa đất số 341, tờ bản đồ số 1; địa chỉ đất tại thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang (tại các điểm 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1, 2, 20, 19, 18 tờ Trích lục thửa đất kèm theo Biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản ngày 06/4/2023).

[12] Về việc xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ và ông H2 đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Khi ký kết giao dịch chuyển nhượng QSDĐ hai bên đều không tuân thủ về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật, sau khi ký kết giao dịch hai bên đều không thực hiện đúng thỏa thuận, mỗi bên chỉ thực hiện một phần nghĩa vụ trong giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Đ có lỗi 50%, ông H2 có lỗi 50% trong việc dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu và buộc ông Đ bồi thường cho ông H2 50% giá trị thiệt hại tại thời điểm xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên do kết quả định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm chưa rõ ràng, chưa đảm bảo đúng quy định làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, do đó các bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm tiến hành định giá lại là có căn cứ được chấp nhận.

[13] Về việc xác định thiệt hại và xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Theo kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 06/4/2023, Hội đồng định giá tại thời điểm định giá 1m² đất có giá 6.000.000 đồng/m². Xác định giá trị 77,7 m² x 6.000.000 đồng = 466.200.000 đồng - 100.000.000 đồng = 366.200.000 đồng là thiệt hại của hợp đồng. Trong đó ông Đ phải chịu 50% giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền 183.100.000 đồng, ông H2 phải chịu 50% giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền 183.100.000 đồng. Buộc ông Đ phải bồi thường giá trị thiệt hại của hợp đồng cho ông H2 số tiền 183.100.000 đồng.

[14] Đối với tài sản trên diện tích đất ông H2 mua của ông Đ là 01 nhà xây cấp IV do ông H2 xây dựng từ năm 2014. Xét thấy phần xây dựng trên đất là cố định nếu tháo dỡ sẽ làm mất giá trị của tài sản nên giao phần tài sản này cho ông Đ quản lý sử dụng, ông Đ trả cho ông H2 giá trị xây dựng nhà còn lại tại thời điểm giải quyết là 71.553.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Đ trả cho ông H2 là 25.000.000 đ + 71.553.000 đồng + 183.100.000 đồng giá trị thiệt hại của hợp đồng = **279.653.000 đồng**.

[15] Về việc giao nộp tài liệu chứng cứ của các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu ông H2 cung cấp bản chính giấy mua

bán giữa ông H2 và ông Đ, nhưng ông H2 không cung cấp cho Tòa án không có lý do. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đ và bị đơn ông H2 đều xác nhận nội dung thỏa thuận tại giấy mua bán ngày 16/6/2011 (BL 13a) là đúng. Do đó xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H2 là có thật, đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[16] Ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[17] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Nội dung này của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không xem xét, giải quyết và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[18] Về chi phí thẩm định, định giá lại tài sản tại cấp phúc thẩm. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Hà Quang H2 và bà Nguyễn Thị H1 đều đề nghị định giá lại tài sản tranh chấp, mỗi người đã nộp tạm ứng là 5.000.000đ, tổng chi phí kiểm tra hiện trạng và định giá lại tài sản đã chi là 10.000.000đ. Tại phiên tòa, bà H1 tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 5.000.000đ mà bà H1 đã nộp, tương ứng với phần diện tích đất và tài sản mà bà H1 đang quản lý, sử dụng. HĐXX chấp nhận đề nghị của bà H1.

[19] Do kháng cáo của ông Hà Quang H2 không được chấp nhận nên ông H2 phải chịu chi phí thẩm định, định giá lại tài sản tại cấp phúc thẩm tương ứng với phần diện tích đất và tài sản mà ông đang quản lý, sử dụng là 5.000.000đ, ông H2 đã nộp đủ.

[19] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm, án phí sơ thẩm được xác định lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Quang H2.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Hà Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27, Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 106 luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai 2013; điểm a, b khoản 3 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Vũ Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Vũ Văn Đ và ông Hà Quang H2 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố giấy mua bán ngày 16/6/2011 giữa ông Vũ Văn Đ và ông Hà Quang H2 là vô hiệu toàn bộ.

Ông Vũ Văn Đ trả cho ông Hà Quang H2 số tiền đã nhận là 25.000.000đ + Giá trị xây dựng nhà trên đất 71.553.000đ + 183.100.000đ tiền bồi thường thiệt hại giá trị hợp đồng. Tổng cộng: **279.653.000đ** (Hai trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Ông Hà Quang H2 phải trả cho ông Đ, bà H3 diện tích đất 77,7 m² thuộc một phần thửa đất số 341, tờ bản đồ số 1 (Địa chỉ đất: thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang) Giang (tại các điểm 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1, 2, 20, 19, 18 tờ Trích lục thửa đất kèm theo Biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản ngày 06/4/2023).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Vũ Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xác định Giấy mua bán ngày 20/8/2010 giữa ông Vũ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thị H1 có hiệu lực.

Ông Vũ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H3 phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy mua bán ngày 20/8/2010 giữa ông Vũ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thị H1.

Bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán số tiền còn thiếu cho ông Vũ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H3 là 20.000.000 đồng.

Bà H1 có quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất 71,0m² tại các điểm 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 theo Trích lục thửa đất kèm theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 06/4/2023 (thuộc một phần thửa đất số 341, tờ bản đồ số 1. Địa chỉ đất: thôn X, xã X, huyện X, tỉnh Hà Giang).

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và các chi phí tố tụng khác: Nội dung này của bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Hà Giang không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Chi phí thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 5.000.000đ (Năm triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà H1 đã nộp là 5.000.000đ theo phiếu thu ngày 16/3/2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang (Đã thi hành xong). Ông Hà Quang H2 phải chịu chi phí tố tụng là 5.000.000đ (Năm triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng

chi phí tố tụng ông H2 đã nộp là 5.000.000đ theo phiếu thu ngày 16/3/2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang (Đã thi hành xong).

4. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông Vũ Văn Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 13.983.000đ (*Mười ba triệu chín trăm tám mươi ba nghìn đồng*) tiền án phí có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.500.000đ (*Bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 04533 ngày 26/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Ông Đ còn phải nộp 9.783.000đ (*Chín triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn đồng*).

Ông Hà Quang H2 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*).

Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 và ông Hà Quang H2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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 thoả 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện X;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Chi cục THADS huyện X;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Vân