

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 25/2022/DS-GĐT

Ngày 21/4/2022

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

***Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng
tham gia xét xử gồm:***

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bường, ông Lại Văn Trình, ông Phạm Tấn Hoàng, ông Nguyễn Văn Tiến, ông Lê Tự, ông Lê Phước Thanh, ông Đặng Kim Nhân, ông Trương Minh Tuấn, ông Nguyễn Cường, ông Nguyễn Văn Tào.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn T, cư trú: Thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai.

2. ***Bị đơn:*** Ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B; cư trú: Làng Broach 1, xã A Dơk, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai.

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

- Bà Nguyễn Thị Thu H; cư trú: Thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai.

- Ông Bùi Văn Th; cư trú: Thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai.

- Bà Nguyễn Thị L; cư trú: Thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai.

- Ông Vũ Xuân Gi và bà Trần Thị H; cùng cư trú: Thôn Iahluh, xã Kông Htok, huyện Chư S, tỉnh Gia Lai.

- Ông Vũ Văn Tr và bà Bùi Thị O; cùng cư trú: Thôn Iahluh, xã Kông Htok, huyện Chư S, tỉnh Gia Lai.

- Ông Nguyễn Văn M; cư trú: Ấp 3, xã Hưng H, huyện Bầu B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo Đơn khởi kiện đề ngày 24/3/2016 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông NGuyễn Văn T trình bày:

Năm 2013, ông Vũ Xuân Gi và ông Vũ Văn Tr ở huyện Chư Scó gặp ông NGuyễn Văn T và đặt vấn đề muốn mua đất ở Đak Đ để làm rẫy. Hai bên thỏa thuận với nhau, ông T cứ tìm mua đất, ông Gi và ông Tr sẽ mua lại của ông T với giá thỏa thuận là 135.000.000 đồng/ha.

Ông NGuyễn Văn T đã tiến hành mua diện tích đất rẫy đã trồng cây cao su là 6,1 ha tại thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai của vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị B với số tiền là 530.000.000 đồng, ông Đ đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất (530.000.000 đồng). Trong tổng số diện tích đất rẫy nêu trên, có khoảng 0,7 ha ông Đ nói mua của ông Bùi Văn Th và sau đó chuyển nhượng lại cho Ông, ông Gi và ông Tr. Sau khi mua ông Gi và ông Tr thỏa thuận để lại 0,7 ha đất cho Ông canh tác. Khi đến nhà ông Đ, bà B để thỏa thuận mua đất rẫy thì ông T có đưa theo ông Gi và ông Tr đến để biết chủ đất và sau đó cả 03 người (Tinh, Giang, Trà) giao tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông Đ và bà B. Các bên có lập giấy tờ vào ngày 10/12/2013, số tiền này là do ông Gi và ông Tr bỏ ra trước.

Thực tế, toàn bộ diện tích đất 6,1 ha này, ông T là người mua với giá 530.000.000 đồng, sau đó ông T bán lại khoảng 5,3 ha cho ông Gi và ông Tr với giá 702.000.000 đồng. Giấy tờ ông T chịu trách nhiệm đi làm và ký trực tiếp từ ông Đ, bà B sang cho ông Gi, ông Tr.

Trong tổng diện tích đất nêu trên, có đầy đủ giấy tờ đối với khoảng 5,3 ha đất nên các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với diện tích đất 52.229,3 m² cho các ông Vũ Văn Tr, Vũ Xuân Gi; cụ thể, ông Đ đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Vũ Văn Tr đối với diện tích đất 26.836,1 m², đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222883 (thửa đất số 274, tờ bản đồ số 42); ông Đ cũng đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Vũ Văn Gi đối với diện tích đất 25.463,2 m² đã được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 222886 (thửa đất 275, tờ bản đồ số 42), số BT 222887 (thửa đất 163, tờ bản đồ số 51) và số BT 222885 (thửa đất 17, tờ bản đồ số 51). Sau khi ông T làm xong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho ông Gi, ông Tr thì ông Gi, ông Tr mới trả hết số tiền còn lại là 602.000.000 đồng cho ông T.

Riêng đối với diện tích đất khoảng 0,7 ha (thực tế là 6.902m²) mà ông Đ nói

là mua của ông Bùi Văn Th thì ông Đ chưa làm được giấy tờ nên ông Đ có lập Giấy sang nhượng đất rẫy cho ông T đề ngày 10/12/2013 (giấy tay), hẹn đến tháng 7/2014 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Ông Đ đã giao diện tích đất này cho ông T sử dụng và chăm sóc cây cao su.

Tuy nhiên, đến tháng 3/2014 ông Bùi Văn Th đến chặt phá cây cao su nằm trên diện tích đất rẫy 0,7 ha mà ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T, ông T có hỏi lý do thì ông Thành trả lời: “Trước đây, ông Thành có bán thửa đất 37 cho ông Đ nhưng đến tháng 3/2014 thì ông Đ bán lại cho ông Thành nên ông Thành đến chặt cây cao su để trồng hoa màu khác”.

Các bên xảy ra tranh chấp, ông T đã trình báo đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã Ia B để giải quyết, nhưng UBND xã giải quyết không thành, ông T tiếp tục trình báo sự việc đến cơ quan Công an nhưng Công an huyện Đak Đ kết luận đây là vụ việc dân sự. Vì vậy, ông T khởi kiện ra Tòa án.

Do diện tích đất này hiện nay ông T được biết giấy tờ đất vẫn đứng tên vợ chồng ông Thành; ông Đ, bà B không phải là chủ sử dụng đất nên ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập giữa vợ chồng ông Đ, bà B với ông T vô hiệu; đồng thời, yêu cầu ông Đ, bà B phải bồi thường thiệt hại cho Ông theo giá thị trường của diện tích đất này.

Ngoài ra, ông T còn yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà B phải bồi thường cho Ông giá trị số cây cao su mà ông Bùi Văn Th đã chặt bỏ với số tiền 93.161.431 đồng theo Kết luận định giá số 34/ĐG-HĐ của Tổ định giá tài sản liên quan đến tội phạm hình sự bởi vì việc ông Thành chặt cây là do lỗi của vợ chồng ông Đ, bà B gây ra.

-Bị đơn ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Năm 2007, ông Nguyễn Văn M và vợ chồng Ông, Bà có nhận chuyển nhượng tổng diện tích 7,4 ha đất rẫy trồng cây cao su tại thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai của 03 người là ông Bùi Văn Th, bà Trương Thị H và bà Hà Thị Hương M. Đến năm 2013, ông M không có nhu cầu sử dụng nữa nên đã để lại toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng Ông, Bà. Đồng thời, ông M lập một văn bản ủy quyền làm căn cứ cho Ông, Bà có toàn quyền sử dụng và sang nhượng đất.

Cuối năm 2013, Ông, Bà chuyển nhượng đất cho ông Gi, ông Tr diện tích 6,1 ha với giá thỏa thuận là 530.000.000 đồng. Ông Gi, ông Tr là người trực tiếp giao số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; còn lại 430.000.000 đồng, ông Gi, ông Tr đưa cho ông T trả cho Ông, Bà nên Ông, Bà mới ký vào các giấy nhận tiền với ông T. Khi bán đất cho ông Gi, ông Tr thì ông T chỉ là người môi giới và nhận trách nhiệm đi làm thủ tục giấy tờ trong giao dịch. Ông, Bà chỉ bán đất cho ông Gi, ông Tr chứ không bán đất cho ông T.

Diện tích đất còn lại, trong đó có 07 sào đứng tên vợ chồng ông Bùi Văn Th, bà Nguyễn Thị L và khoảng 4 sào có tranh chấp với người khác thì Ông, Bà không bán cho ai.

Đến tháng 03/2014, Ông, Bà bán lại 07 sào đất cho ông Bùi Văn Th, việc sang nhượng này các bên đã thỏa thuận xong, không tranh chấp gì.

Giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 10/12/2013 do ông T cung cấp thì Ông, Bà không biết, không viết và không ký; chứng cứ này là do ông T giả mạo chữ ký của Ông, Bà. Vì vậy, Ông, Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Th trình bày:*

Ngày 08/11/2007 ông Thành, bà Hà Thị Hương M và bà Trương Thị H có bán cho vợ chồng ông Đ, bà B một mảnh đất có diện tích 7,4 ha. Trong đó, đất của ông Th là 4,4 ha. Do ông Đ còn nợ số tiền 18.000.000 đồng nên Ông chưa thực hiện giao quyền sử dụng đất cho ông Đ tương ứng với diện tích 6.902 m². Trong tổng diện tích đất 7,4 ha này, ông Đ, bà B đã đem bán phần lớn cho vợ chồng ông Gi và vợ chồng ông Tr. Việc mua bán như thế nào thì Ông không biết, chỉ biết diện tích còn lại là 6.902 m².

Đến ngày 26/3/2014, ông Đ đến đặt vấn đề để Ông mua lại diện tích 6.902 m² đất này với giá trị chênh lệch giá đất là 100.000.000 đồng, hai bên thống nhất số tiền ông Đ, bà B còn nợ Ông tương ứng là 50.000.000 đồng nên Ông đã thanh toán thêm cho ông Đ, bà B số tiền 50.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận sang nhượng lại diện tích đất trên với ông Đ đã hoàn thành, Ông là người có toàn quyền sử dụng hợp pháp và có quyền thực hiện việc cải tạo, canh tác trên đất. Giấy tờ của diện tích đất này vẫn đứng tên vợ chồng Ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 560318 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đ cấp ngày 12/12/2007. Vì vậy, việc Ông chặt cây cao su để canh tác cà phê là quyền của Ông. Ông không có liên quan hay phải có trách nhiệm gì đối với tranh chấp giữa ông T với ông Đ, bà B. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:* Năm 2007, Ông là người bỏ tiền ra để mua diện tích 7,4 ha đất rẫy trồng cây cao su tại thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai của 03 người là ông Th, bà H và bà M. Do điều kiện ở xa (tỉnh Bình Dương) không tiện giao dịch và đứng tên nên ông M nhờ ông Đ và bà B đứng tên toàn bộ để thực hiện các thủ tục giấy tờ sang nhượng giúp Ông. Trong tổng diện tích đất này có 0,7 ha đất giấy tờ vẫn đứng tên ông Th và 4,5 sào đất lúc đó có tranh chấp với người khác.

Năm 2013, ông M không có nhu cầu sử dụng đất nên làm giấy ủy quyền cho

ông Đ, bà B thực hiện việc sang nhượng toàn bộ diện tích đất đã mua nêu trên. Ông Đ, bà B tiến hành sang nhượng cho ông NGuyễn Văn T và nói với Ông giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng thì ông M đồng ý. Khi thực hiện việc sang nhượng, giữa ông Đ, bà B với ông T tiến hành như thế nào Ông không nắm rõ nhưng chính Ông là người viết “Giấy biên nhận tiền bán rẫy” đối với diện tích 6,1 ha với số tiền 400.000.000 đồng cho ông T đề ngày 04/01/2014 và “Giấy sang nhượng đất rẫy” đối với diện tích 0,7 ha đất cho ông T đề ngày 10/12/2013. Tại hai giấy này, vợ chồng ông Đ, bà B ký tên vào phần người sang nhượng đất, còn ông M ký tên là người làm chứng. Trong nội dung giấy sang nhượng 0,7 ha đất cho ông T thì ông Đ, bà B đã cam kết sẽ có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất này cho ông T vào tháng 7/2014 để ông T đi làm giấy tờ.

Ông Đ, bà B đã thực hiện xong việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích giúp Ông, số tiền chuyển nhượng 530.000.000 đồng, Ông đã nhận đủ tiền và không còn liên quan gì đến đất nữa.

Việc ông Đ, bà B tiếp tục sang nhượng lại diện tích 0,7 ha cho ông Bùi Văn Th như thế nào thì Ông không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ông theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân Gi trình bày:* Năm 2013, ông Gi và ông Tr có thỏa thuận với ông T là nhờ ông T đứng ra tìm mua đất rẫy để canh tác với giá thỏa thuận với ông T là 135.000.000đồng/ha. Sau khi tìm được đất, ông T có đưa ông Gi, ông Tr đến gặp chủ đất là ông Đ, bà B. Tại nhà ông Đ, bà B, ông Gi và ông Tr đã giao trước số tiền 100.000.000 đồng để đặt cọc mua 6,1ha đất rẫy trồng cao su tại thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai. Các thủ tục giấy tờ cho đến khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T chịu trách nhiệm đi làm. Trong quá trình làm giấy tờ, ông T có nói với ông Gi và ông Tr trong tổng diện tích đất mua này có một phần bị tranh chấp thì ông Gi và ông Tr thống nhất chỉ mua 5,2 ha với giá 702.000.000 đồng. Ông T đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho anh em Ông; Ông và ông Tr đã giao đủ số tiền còn lại là 602.000.000 đồng cho ông T, Ông không có tranh chấp gì với ông Đ, bà B cũng như ông T.

Việc ông Đ, bà B có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 0,7 ha đất cho ông T hay không và thỏa thuận cam kết thế nào thì Ông không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Tr trình bày:* Năm 2013, Ông và anh của ông là ông Vũ Xuân Gi có nhờ ông T tìm mua giúp đất để làm rẫy, hai bên thỏa thuận không cần biết ông T mua giá thế nào với chủ đất, anh em Ông sẽ

trả cho ông T với giá 135.000.000đồng/ha. Đồng thời, còn thỏa thuận mọi thủ tục giấy tờ cho đến khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T chịu trách nhiệm làm.

Sau khi tìm được đất, ông T có đưa ông Gi và ông Tr đến gặp chủ đất là ông Đ và bà B. Tại nhà ông Đ, bà B; ông Gi và ông Tr đã giao trước số tiền 100.000.000 đồng để đặt cọc mua 6,1 ha đất rẫy trồng cây cao su tại thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên, trong quá trình làm giấy tờ, ông T có nói với anh em Ông là đất này có một phần không làm được giấy tờ nên sau đó anh em Ông đã thống nhất chỉ mua 5,2 ha với giá tổng cộng là 702.000.000 đồng, trong đó không có diện tích đất 0,7 ha mà giấy tờ còn đứng tên ông Bùi Văn Th. Anh em Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận sang nhượng và đã trả hết số tiền còn lại là 602.000.000đồng cho ông T.

Việc ông Đ, bà B có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 0,7 ha đất cho ông T hay không và thỏa thuận cam kết thế nào thì Ông không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 25/6/2019, Tòa án nhân dân huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 149; Điều 161; Điều 165; Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 121 122., 134, 137, 159; 161; 388; 401; 410; 411; 689; 691; 697; 698; 699; 701; 702 của Bộ luật dân sự 2005;

Khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Các Điều 24, 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NGuyễn Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.*

2. *Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2013 giữa ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B với ông NGuyễn Văn T là vô hiệu toàn bộ.*

Ông NGuyễn Văn T phải trả lại cho ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B diện tích đất 6.902 m² (theo giấy tờ thỏa thuận sang nhượng là 0,7ha), thửa số 37, tờ bản đồ số 51, tại thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai. Đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Chung, phía Tây giáp nương, phía Nam giáp đất ông Quý, phía

Bắc giáp đường (Diện tích đất này do ông Bùi Văn Th và bà Nguyễn Thị Linh đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Đak Đ cấp ngày 12/12/2007).

3. *Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông NGuyễn Văn T số tiền 328.810.131 đồng. Trong đó: 60.819.000 đồng là số tiền trị giá của 0,7 ha đất tại thời điểm chuyển nhượng, 174.839.700 đồng là số tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất tương ứng với phần lỗi và 93.161.131 đồng là số tiền giá trị cây cao su bị chặt.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí định giá tài sản; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 8/7/2019, ông Phạm Văn Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 17/2019/QĐ-PT ngày 17/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 45/2019/TLPT-DS ngày 09/9/2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn là ông NGuyễn Văn T với bị đơn là ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đak Đ có hiệu lực thi hành kể từ ngày ra quyết định này.

Ngoài ra, Toà án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 05/12/2019, ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 41/2021/KN-DS ngày 17/12/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hiệu lực của giao dịch:

Xét thấy giao dịch ngày 10/12/2013, vợ chồng ông Đ và bà B chuyển nhượng 0,7 ha đất cho ông T trong khi diện tích đất trên vẫn đứng tên ông Bùi Văn Th là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu là có căn cứ.

[2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là đúng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, khi ông T mua đất của vợ chồng ông Đ, bà B trên đất có cây cao su, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm khi tính số tiền bồi thường thiệt hại chênh lệch giá theo lỗi thì tính bồi thường đối với đất bên bán vợ chồng ông Đ, bà B phải chịu 70% còn bên mua ông T phải chịu 30%, nhưng đối với cây cao su trên đất bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Đ, bà B phải chịu bồi thường 100% với số tiền 93.161.131 đồng là không đúng mà cần được tính theo mức độ lỗi nói trên, vợ chồng ông Đ, bà B bồi thường cho ông T 70% với số tiền 65.212.791 đồng là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy cần chấp nhận một phần kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

3. Do số tiền bồi thường thay đổi nên tiền án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Những phần quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm và phần án phí tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm không có kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 337, khoản 5 Điều 343, Điều 347 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng nghị số 41/2021/KN-DS ngày 17/12/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa một phần bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 149; Điều 161; Điều 165; Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 121 122., 134, 137, 159; 161; 388; 401; 410; 411; 689; 691; 697; 698; 699; 701; 702 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NGuyễn Văn T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2013 giữa ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B với ông NGuyễn Văn T là vô hiệu toàn bộ.

2. Ông NGuyễn Văn T phải trả lại cho ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B diện tích đất 6.902 m² (theo giấy tờ thỏa thuận sang nhượng là 0,7ha), thửa số 37, tờ bản đồ số 51, tại thôn 6, xã Ia B, huyện Đak Đ, tỉnh Gia Lai. Đất có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Chung, phía Tây giáp nương, phía Nam giáp đất ông Quý, phía Bắc giáp đường (Diện tích đất này do ông Bùi Văn Th và bà Nguyễn Thị L đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Đak Đ cấp ngày 12/12/2007).

3. Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông NGuyễn Văn T số tiền 300. 871. 491đồng. Trong đó: 60.819.000 đồng là số tiền trị giá của 0,7 ha đất tại thời điểm chuyển nhượng, 174.839.700 đồng là số tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất và 65.212.791 đồng là số tiền giá trị cây cao su bị chặt tương ứng với phần lỗi.

4. Về án phí: Ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị B phải chịu 15.043.754 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Các phần quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm và phần án phí tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 17/2019/QĐ-PT ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai không có kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

6. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đak Đ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Đ (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thanh Liêm

