

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 70/2021/DS-PT.  
Ngày: 24-12-2021.  
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất vô hiệu và 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 QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũng**;  
Ông **Trần Mạnh Dũng**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Huỳnh Minh Ngôn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:** Bà **Lê Thị Ngọc Linh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 9 năm 2021 về “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: 29/2021/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2021/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Dương Thị T, sinh năm 1977 và ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: thôn P, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: khối phố M, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (*theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2021*). Có mặt.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1980 và bà Bùi Thị H, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: thôn K, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam. Ông T1 có mặt, bà

H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (do ông T1 cung cấp tại phiên tòa).

3. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Tấn T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Vào năm 2016, ông Nguyễn Tấn T1 và bà Bùi Thị H được Nhà nước bố trí đất tái định cư tại lô đất số 26, diện tích 125m<sup>2</sup>, khu B1, thuộc Khu dân cư - tái định cư C, xã T, huyện P (theo Quyết định số 1731/QĐ-UBND ngày 20/5/2016 của UBND huyện P). Sau khi nhận Quyết định, ông T1, bà H chuyển nhượng lô đất này cho ông Nguyễn Minh P, bà Dương Thị T với giá 450.000.000 đồng; ông P, bà T đã thanh toán cho ông T1, bà H tổng cộng số tiền là 350.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại hai bên thống nhất khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P, bà T sẽ giao đủ. Tuy nhiên, sau đó ông T1, bà H không chịu làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 3/2020, ông P, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bản án dân sự phúc thẩm số: 65/2020/DS-PT ngày 04-12-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và hướng dẫn ông P, bà T khởi kiện bằng vụ án khác về tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, ông P, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy nhận tiền” ngày 31/5/2017 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng: yêu cầu ông T1, bà H trả lại 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận và bồi thường 78% giá đất chênh lệch giữa hai thời điểm, tương ứng với số tiền 646.425.000 đồng, tổng cộng hai khoản là 996.425.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Tấn T1, bà Bùi Thị H bồi thường thiệt hại do có 07 phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, tương ứng với số tiền 565.000.000 đồng (thay vì 646.425.000 đồng như trước đây), tổng cộng hai khoản là 915.000.000 đồng.

*Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 và bà Bùi Thị H trình bày:*

Ông T1, bà H thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà Dương Thị T, ông Nguyễn Minh P đã trình bày là đúng. Ông T1, bà H cho rằng: Nhà nước thu hồi của gia đình ông, bà 217m<sup>2</sup> nhưng mới cấp lại 125m<sup>2</sup>; do đó, vợ chồng ông, bà khiếu nại và nhiều lý do khác nên chưa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao cho vợ chồng bà T, ông P. Nhiều lần ông T1, bà H yêu cầu vợ chồng bà T, ông P làm nhà và giao đủ tiền nhưng bà T, ông P không đồng ý. Nay, vợ chồng ông P, bà T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì vợ chồng ông, bà thống nhất. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vợ chồng ông, bà không thống nhất theo

yêu cầu của nguyên đơn. Vợ chồng ông, bà thống nhất trả cho ông P, bà T số tiền 350.000.00 đồng đã nhận và trả lãi trên số tiền 350.000.000 đồng theo lãi suất Ngân hàng, với mức lãi suất là 8,4%/năm, tính từ ngày 04/7/2016 đến nay. Ông, bà không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về nguyên nhân làm cho hợp đồng vô hiệu là do lỗi từ vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông, bà không có lỗi trong việc này, vì khi mua bán đất vợ chồng ông P, bà T biết đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn mua.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2021/DS-ST ngày 05/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 123, 131, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 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. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 125m<sup>2</sup> khu B1, thuộc khu dân cư - tái định cư C, xã T, huyện P giữa vợ chồng bà Dương Thị T, ông Nguyễn Minh P và vợ chồng bà Bùi Thị H, ông Nguyễn Tấn T1 có tựa đề “Giấy nhận tiền” ngày 04-7-2016 (*UBND xã T xác nhận ngày 31-5-2017*) vô hiệu.

Buộc vợ chồng bà Bùi Thị H, ông Nguyễn Tấn T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Minh P và bà Dương Thị T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu số tiền 414.375.500 đồng; tổng cộng hai khoản là 764.375.500 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 414.375.500 đồng và chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự,

thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: tuyên bố “Giấy bán đất” và “Giấy nhận tiền” ngày 04/7/2016 (*được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 31/5/2017*) giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 350.000.000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại, tương ứng với số tiền 322.301.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án sơ thẩm theo nội dung đã kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 thì thấy:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: sau khi được Nhà nước bố trí đất tái định cư diện tích 125m<sup>2</sup> tại lô đất số 26, khu B1 thuộc Khu dân cư - tái định cư C, xã T, huyện P vào năm 2016, bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất này cho nguyên đơn với giá 450.000.000 đồng theo nội dung “Giấy bán đất” được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 31/5/2017. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 350.000.000 đồng và số tiền còn lại 100.000.000 đồng nguyên đơn sẽ giao đủ khi bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất chuyển nhượng theo nội dung “Giấy nhận tiền” ngày 04/7/2016 được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 31/5/2017.

[2.2] Theo Công văn số 673/UBND-TNMT ngày 06/7/2021 và Công văn số 760/UBND-TNMT ngày 20/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Quảng Nam, thể hiện: năm 2016, hộ ông Nguyễn Tấn T1 được Nhà nước bố trí diện tích đất tái định cư 125m<sup>2</sup> tại lô đất số 26, khu B1 thuộc Khu dân cư - tái định cư C, xã T, huyện P. Diện tích lô đất này, cho đến nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do hộ ông T1 chưa nộp xong tiền sử dụng đất cho Nhà nước. Như vậy, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> tại lô đất số 26 nêu trên (*theo “Giấy bán đất” được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 31/5/2017*) thì diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 nên không phát sinh hiệu lực theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự là

có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Giấy nhận tiền” ngày 04/7/2016 (*được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 31/5/2017*) là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là không chính xác. Bởi vì, các nội dung thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn (*như: diện tích, vị trí, kích thước, tứ cận của lô đất, giá chuyển nhượng...*) được ghi nhận trong “Giấy bán đất” (*được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 31/5/2017*), còn “Giấy nhận tiền” ngày 04/7/2016 chỉ ghi nhận việc giao nhận số tiền 350.000.000 đồng giữa các bên và thỏa thuận thời hạn thanh toán số tiền còn lại 100.000.000 đồng. Do đó, “Giấy bán đất” mới là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, còn “Giấy nhận tiền” chỉ là phụ lục hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn (*đối với lô đất số 26, khu B1 thuộc Khu dân cư - tái định cư C, xã T, huyện P*) nhưng chỉ tuyên bố “Giấy nhận tiền” ngày 04/7/2016 vô hiệu mà không tuyên bố “Giấy bán đất” vô hiệu là thiếu sót. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố “Giấy bán đất” giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu theo quy định pháp luật.

[2.3] Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì thấy: tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*chưa có đủ điều kiện để chuyển nhượng*) nhưng nguyên đơn và bị đơn vẫn tiến hành giao kết hợp đồng, dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, lỗi này thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi của nguyên đơn và bị đơn là ngang nhau nên buộc mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[2.4.1] Theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”. Xét thấy, diện tích đất chuyển nhượng chưa bàn giao cho nguyên đơn, hiện nay vẫn do bị đơn quản lý, sử dụng; bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là đúng quy định của pháp luật.

[2.4.2] Giá trị thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm của diện tích đất chuyển nhượng, cụ thể là: 1.278.750.000 đồng - 450.000.000 đồng = 828.750.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn mới trả cho bị đơn được số tiền 350.000.000 đồng, tương đương với 77,78% giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận (*giá thỏa thuận là 450.000.000 đồng*). Do đó, giá trị thiệt hại của nguyên đơn được xác định là: 77,78% x 828.750.000 đồng = 644.602.000 đồng. Theo khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Do nguyên đơn và bị đơn có lỗi

ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền 322.301.000 đồng và buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền là 322.301.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị thiệt hại là 828.750.000 đồng và buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn  $\frac{1}{2}$  giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền 414.375.500 đồng là không đúng, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền là 322.301.000 đồng.

[2.5] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên cần phải xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

[2.5.1] Các đương sự phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn phải chịu số tiền 1.432.000 đồng, bị đơn phải chịu số tiền 3.968.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.968.000 đồng.

[2.5.2] Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận:  $242.699.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.135.000 \text{ đồng}$ . Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận: 300.000 đồng (*án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*) +  $[20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times (672.301.000 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng})] = 31.192.000 \text{ đồng}$ .

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy bán đất” và “Giấy nhận tiền” ngày 04/7/2016 (*được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 31/5/2017*) giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Buộc vợ chồng bị đơn liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 322.301.000 đồng, tổng cộng là 672.301.000 đồng.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Nguyễn Tấn T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn T1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2021/DS-ST ngày 05/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 147, 148, 157, 158, 165, 166, 227, 228 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 123, 131, 500, 501 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 và 29 của 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. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P, bà Dương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn T1, bà Bùi Thị H 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”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đối với diện tích đất 125m<sup>2</sup> tại lô đất số 26, khu B1 thuộc Khu dân cư - tái định cư C, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam*) giữa vợ chồng ông Nguyễn Minh P, bà Dương Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Tấn T1, bà Bùi Thị H là “Giấy bán đất” và “Giấy nhận tiền” ngày 04/7/2016 (*được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 31/5/2017*) vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn T1, bà Bùi Thị H có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Minh P, bà Dương Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 350.000.000 (*Ba trăm năm mươi triệu*) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 322.301.000 (*Ba trăm hai mươi hai triệu ba trăm lẻ một nghìn*) đồng, tổng cộng là 672.301.000 (*Sáu trăm bảy mươi hai triệu ba trăm lẻ một nghìn*) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P, bà Dương Thị T về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Tấn T1, bà Bùi Thị H bồi thường thiệt hại số tiền 242.699.000 (*Hai trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn*) đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn ông Nguyễn Minh P, bà Dương Thị T phải chịu số tiền 1.432.000 (*Một triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn*) đồng (*đã nộp xong*); bị đơn ông Nguyễn Tấn T1, bà Bùi Thị H phải chịu số tiền 3.968.000 (*Ba triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn*) đồng. Do ông Nguyễn Minh P, bà Dương Thị T đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên buộc ông Nguyễn Tấn T1, bà Bùi Thị H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Minh P, bà Dương Thị T số tiền 3.968.000 (*Ba triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Minh P và bà Dương Thị T phải chịu số tiền 12.135.000 (*Mười hai triệu một trăm ba mươi lăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004024 ngày 02/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam; ông P và bà T còn phải nộp tiếp số tiền còn lại là 11.835.000 (*Mười một triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn*) đồng. Ông Nguyễn Tấn T1 và bà Bùi Thị H phải chịu số tiền 31.192.000 (*Ba mươi một triệu một trăm chín mươi hai nghìn*) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Tấn T1 không phải chịu; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn T1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004136 ngày 23/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp bản án 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24/12/2021).

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Phú Ninh;
- Chi cục THADS huyện Phú Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Phạm Quốc Bảo**