

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 11/2021/DS-PT

Ngày 29 - 7 - 2021

*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 HÀ NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đinh Tiến Hùng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thị Mai Hương và ông Trần Văn San.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam:*** ông Lê Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự số 03/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thu H, sinh năm 1969 và ông Trần Trọng T, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Số nhà 09, ngõ 234, đường Lê Công T, tổ 8, phường Minh K, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Có mặt

**2. Bị đơn:** Ông Lương Văn T, sinh năm 1966 và bà Trương Thị H, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: Số nhà 372 đường L, tổ dân phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Ông T có mặt

Đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị H là: Ông Lương Văn G, sinh năm 1955; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Có mặt

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

3.1. NLQ1, tỉnh Hà Nam; Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố N, phường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Đ; Chức vụ: Chủ tịch UBND phường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Có đơn xin vắng mặt

3.2. NLQ2, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Có đơn xin vắng mặt

3.3. NLQ3, sinh năm 1958; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Có đơn xin vắng mặt

3.4. NLQ4, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Người đại diện theo ủy quyền của NLQ4 là: Ông Lương Văn T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số nhà 372 đường L, tổ dân phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam. Có mặt

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn ông Lương Văn T, bà Trương Thị H (bà H ủy quyền cho Ông Lương Văn G).

### NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Ngày 14/3/2011, vợ chồng ông Lương Văn T, bà Trương Thị H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H diện tích 116m<sup>2</sup> đất 7%, giá chuyển nhượng là 4.000.000đ/m<sup>2</sup>, thành tiền là 464.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên có lập “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố L*”, hợp đồng lập tại gia đình ông Lương Văn T, hợp đồng có đầy đủ chữ ký của vợ chồng ông Lương Văn T, bà Trương Thị H và vợ chồng ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H, có người làm chứng và có xác nhận của chính quyền thôn Tg và xã C, thành phố L thời điểm lúc bấy giờ. Đến ngày 21/3/2011 vợ chồng ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 464.000.000đ cho vợ chồng ông Lương Văn T, bà Trương Thị H đầy đủ. Đến nay vợ chồng ông Lương Văn T, bà Trương Thị H vẫn chưa giao đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H.

\* Quan điểm của ông Trần Trọng T và Bà Đỗ Thu H:

Quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Lương Văn T, bà H có cam kết bằng miệng với ông bà là sau 03 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng sẽ có đất để giao cho ông bà. Nhưng hết 03 tháng ông bà chưa nhận được đất nên ông bà nhiều lần đến nhà ông Lương Văn T, bà H yêu cầu trả lại số tiền đã mua đất nhưng đến nay vợ chồng ông Lương Văn T, bà H không trả với lý do Nhà nước chưa trả đất cho dân vì vậy vợ chồng ông Lương Văn T, bà H không có đất để trả.

Nay ông bà yêu cầu vợ chồng ông Lương Văn T, bà Trương Thị H phải trả lại cho ông bà số tiền 464.000.000đ đã mua đất 7% theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2011 và lãi suất tính từ ngày 21/3/2011 đến thời điểm xét xử theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước quy định.

\* Quan điểm của ông Lương Văn T và bà Trương Thị H:

Ông bà công nhận vào ngày 14/3/2011 có ký “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố L*” cho ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H đất 7%, với diện tích chuyển nhượng là 116m<sup>2</sup> đất 7%, giá chuyển nhượng là 4.000.000đ/m<sup>2</sup>, thành tiền là 464.000.000đ. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng đã ghi rõ: Sau khi hai bên thỏa thuận, nhất trí thống nhất: Bên A đã chuyển nhượng lại một số phần quyền sử dụng đất cho bên B trong số diện tích đất 7% mà bên A được đền bù theo dự án quy hoạch của thành phố trên diện tích đất nông nghiệp 115 theo tiêu chuẩn mà bên A được chia (diện tích đền bù theo phương án 72 của UBND thành phố L). Hiện bên A đang sử dụng đất theo sổ quản lý của thôn T, xã C, số diện tích đất 115 của gia đình là 116m<sup>2</sup>.

Ông bà xác định, phần diện tích 116m<sup>2</sup> mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H là diện tích đất tiêu chuẩn của gia đình ông bà được hưởng từ việc đền bù của Nhà nước do việc lấy đất nông nghiệp để thực hiện các dự án Đ và G. Tổng diện tích đất bị thu hồi là 2004m<sup>2</sup> và dự kiến được đền bù đất 7% là 116m<sup>2</sup>.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ông bà mới biết được chủ trương của Nhà nước là không có đất 7% theo kết luận 115 của Ban thường vụ tỉnh Hà Nam. Tuy nhiên ông bà xác định diện tích 116m<sup>2</sup> đất 7% ông bà đã bán cho ông Trần Trọng T, bà H theo phương án 72 nên mọi quyền lợi và nghĩa vụ về sau này là do ông Trần Trọng T, bà H thực hiện chứ ông bà không nhận bất kỳ quyền lợi gì. Ông bà cũng không nhận được thông báo nào của chính quyền địa phương về việc không có đất 7% và cũng không được chính quyền địa phương thông báo về việc hỗ trợ bằng thóc. Vì vậy ông bà chưa nhận hỗ trợ của Nhà nước.

Đối với tổng số đất bị thu hồi là 2004m<sup>2</sup> là đất nông nghiệp của hộ gia đình ông bà gồm những người: Ông Lương Văn T, bà Trương Thị H và các con là cháu Lương Thị Thu H, sinh năm 1993; cháu Lương Minh H, sinh ngày 16/6/1995 (hiện cháu Hải đã chết); cháu Lương Thị Thu H, sinh ngày 02/3/2005. Khi thực hiện giao kết hợp đồng các con ông bà còn bé vì vậy không biết việc thực hiện hợp đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng T và Bà Đỗ Thu H, ông bà không nhất trí và đề nghị các bên cứ thực hiện theo hợp đồng đã ký kết ngày

14/3/2011 và ông bà không còn quyền lợi và trách nhiệm gì đối với số đất 7% đã chuyển nhượng cho ông Trần Trọng T, bà H.

\* Quan điểm của UBND phường C, thành phố L, tỉnh Hà Nam:

Căn cứ phương án 72/PA-UBND ngày 19/4/2010 của UBND thành phố L, UBND phường C cùng với các tổ dân phố trên địa bàn phường tổng hợp diện tích đất nông nghiệp của các hộ bị thu hồi qua các giai đoạn. Trên địa bàn tổ dân phố T, UBND phường và tổ dân phố đã tổng hợp diện tích đất nông nghiệp thu hồi của các hộ, niêm yết tại tổ dân phố và UBND phường C. Nhà ông Lương Văn T theo cơ sở thôn tổng hợp có diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là 1.656m<sup>2</sup> thời điểm thu hồi trước Nghị định 17 theo Phương án 72/PA-UBND dự kiến đề nghị trả diện tích đất dịch vụ cho gia đình Ông T là 116m<sup>2</sup>. Gia đình ông Lương Văn T, bà H có 04 khẩu được hưởng đất 7% là: Ông T, bà H và hai con là Lương Thị Thu H, Lương Minh H (đã chết). Nhưng do Phương án 72/PA-UBND của UBND thành phố L không được UBND tỉnh phê duyệt nên nhà ông Lương Văn T và các hộ khác không được hỗ trợ đất dịch vụ theo Phương án 72 dự kiến. Nay gia đình ông Lương Văn T chuyển nhượng diện tích đất dự kiến được hỗ trợ đất dịch vụ trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Quan điểm của NLQ2 - Nguyên Phó Chủ tịch UBND xã C (Nay là phường C), thành phố L, có quan điểm:

Tại “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố L*” lập ngày 14/3/2011 giữa ông Lương Văn T, bà Trương Thị H và ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H, ông có xác nhận với tư cách là Phó Chủ tịch UBND xã C thời điểm đó, ông chỉ xác nhận chữ ký của NLQ3 là trưởng thôn Mễ Thượng thời điểm đó là đúng chứ ông không ký xác nhận nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

\* NLQ3 - Nguyên trưởng thôn T, xã C (Nay là tổ dân phố T, phường C), thành phố L, có quan điểm:

Tại “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố L*” lập ngày 14/3/2011 giữa ông Lương Văn T, bà Trương Thị H với ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H, ông có ký trong hợp đồng với tư cách là trưởng thôn Mễ Thượng. Việc ông xác nhận trong hợp đồng chỉ có mục đích công nhận gia đình ông Lương Văn T, bà Trương Thị H không có nhu cầu sử dụng đất 7% được đền bù theo phương án 72 và chuyển nhượng cho ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H. Đồng thời xác nhận diện tích đất 7% được hưởng trước Nghị định 17 là 116m<sup>2</sup> được đền bù từ các dự án Đ, dự án Nghĩa trang và dự án G theo sổ quản lý của thôn, ngoài ra không có mục đích gì khác.

\* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông Trần Trọng T và Bà Đỗ Thu H có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố L” lập ngày 14/3/2011 giữa ông bà với ông Lương Văn T, bà Trương Thị H là vô hiệu; yêu cầu ông Lương Văn T và bà Trương Thị H phải trả lại ông bà số tiền đã nhận là 464.000.000đ; đồng thời ông bà xin rút yêu cầu về phần lãi đối với số tiền gốc là 464.000.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 92; 144; 147; 227; 228; 244; 271; 273; 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116; 117; 123; 129; 131; 132; 144; 146; 407 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các Điều 26; 29; 86; 106 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trọng T và Bà Đỗ Thu H. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố L” lập ngày 14/3/2011 giữa ông Lương Văn T, bà Trương Thị H với ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H là vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả của các giao dịch vô hiệu: Buộc ông Lương Văn T và bà Trương Thị H phải trả lại cho ông Trần Trọng T và Bà Đỗ Thu H số tiền: 464.000.000đ (bốn trăm sáu mươi tư triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành đối với khoản tiền trên, nếu bên phải thi hành chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ yêu cầu tính lãi đối với số tiền 464.000.000 đồng của nguyên đơn.

4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

\* Trong thời hạn luật định: Ngày 25/5/2021 và ngày 26/5/2021, ông Lương Văn T và Ông Lương Văn G kháng cáo bản án số 03/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố L đề nghị triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài liệu, chứng cứ phải có mặt tại

phiên tòa để tranh tụng trước Tòa án và đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm nêu trên.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà Đỗ Thu H và ông Trần Trọng T đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố L*” lập ngày 14/3/2011 giữa ông Lương Văn T, bà Trương Thị H với ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H là vô hiệu. Xử lý hậu quả của các giao dịch vô hiệu: Buộc ông Lương Văn T và bà Trương Thị H phải trả lại cho ông Trần Trọng T và Bà Đỗ Thu H số tiền: 464.000.000đ (*bốn trăm sáu mươi tư triệu đồng*). Trước khi xét xử phúc thẩm ông Trần Trọng T có đề nghị Tòa án buộc ông Lương Văn T, bà Trương Thị H phải chịu lãi xuất theo quy định của pháp luật đối với số tiền gốc 464.000.000 đồng kể từ thời điểm xét xử sơ thẩm cho đến nay. Tại phiên tòa ông Trần Trọng T xin rút yêu cầu này.

- Bị đơn ông Lương Văn T có quan điểm: Ông không nhất trí và đề nghị các bên cứ thực hiện theo hợp đồng đã ký kết ngày 14/3/2011 và ông bà không còn quyền lợi và trách nhiệm gì đối với số đất 7% đã chuyển nhượng cho ông Trần Trọng T, bà H.

- Đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị H là Ông Lương Văn G nhất trí quan điểm của ông Lương Văn T.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Văn T và Ông Lương Văn G, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lương Văn T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo ông Lương Văn T và bà Trương Thị H (bà H ủy quyền cho Ông Lương Văn G) trong thời hạn luật định và đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa Bà Đỗ Thu H, ông Trần Trọng T, ông Lương Văn T và đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị H là Ông Lương Văn G có mặt; ông Nguyễn Thành Đ, NLQ2, NLQ3 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của ông Lương Văn T và bà Trương Thị H (bà H ủy quyền cho Ông Lương Văn G) cùng nội dung yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành Đ, NLQ2, NLQ3 phải có mặt tại phiên tòa để đối chứng, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Thành Đ, NLQ2, NLQ3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, tuy nhiên ông Đ, ông H, ông Đ đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lương Văn T và ông Ông Lương Văn G (ông G được bà H ủy quyền) về triệu tập những người liên quan đến các tài liệu, chứng cứ: Ông Trần Đ - Nguyên Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hà Nam (là người ký Công văn 420/UBND-NN&PTNT ngày 14/4/2010); ông Trần Xuân L - Nguyên Chủ tịch UBND tỉnh Hà Nam (ký thông báo 114/TB-UBND ngày 25/10/2020); ông Mai Tiến D - Nguyên Chủ tịch UBND tỉnh Hà Nam (ký Văn bản số 2118/BB-UBND ngày 30/11/2012); ông Đỗ Văn S - Nguyên Chủ tịch UBND thành phố L (ký phương án 72/PA-UBND ngày 10/4/2010); ông Đào Xuân N - Nguyên Phó Chủ tịch UBND thành phố L (ký Công văn 356/UBND-TNMT ngày 28 năm 2008; ông Bùi Văn H - Nguyên Chủ tịch UBND thành phố L (ký Quyết định 182/QT-UBND ngày 25/01/2015); ông Đỗ Đức Đ - Nguyên Chủ tịch UBND phường C (ký thông báo số 80/UBND ngày 20/8/2012). Hội đồng xét xử thấy: Những người có tên ở trên khi còn đương nhiệm giữ các trọng trách trong các cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền đã ký các văn bản trên để điều hành các hoạt động liên quan đến lĩnh vực mình đảm nhiệm theo quy định của pháp luật. Do đó việc ông Lương Văn T và Ông Lương Văn G yêu cầu triệu tập họ tham gia phiên tòa với tư cách là người liên quan đến tài liệu, chứng cứ để tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét kháng cáo đề nghị xử lại bản án sơ thẩm của Tòa án thành phố L theo hướng giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% đề ngày 14/3/2011 giữa vợ chồng ông Lương Văn T, bà Trương Thị H và vợ chồng ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H thấy:

*Về nội dung:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% lập ngày

14/3/2011 giữa ông Lương Văn T, bà Trương Thị H với ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H (theo phương án số 72/PA-UBND ngày ngày 19/4/2010 của UBND thành phố L) hỗ trợ đền bù do thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn xã Liêm Chính, diện tích chuyển nhượng 116m<sup>2</sup> tổng giá trị chuyển nhượng là 464.000.000đ (*Bốn trăm sáu mươi tư triệu đồng*). Hợp đồng có đầy đủ chữ ký của ông Lương Văn T, bà Trương Thị H (bên chuyển nhượng) và ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H (bên nhận chuyển nhượng) và xác nhận của ông trưởng thôn Lương Văn H, có chữ ký đóng dấu chức danh của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã C là NLQ2 thời điểm đó. Đến ngày 21/3/2011 vợ chồng ông Trần Trọng T, bà H đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 464.000.000đ cho vợ chồng ông Lương Văn T, bà H đầy đủ.

Do vậy, có đủ cơ sở khẳng định có hợp đồng giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% giữa giữa ông Lương Văn T, bà Trương Thị H với ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H lập ngày 14/3/2011 với số tiền 464.000.000 đồng là có thật.

Tuy nhiên, hợp đồng này khi giao kết đã vi phạm các điều cấm của pháp luật, cụ thể: Phương án 72/PA-UBND ngày 19/4/2010 của UBND thành phố L chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 26, 29, 86 Luật đất đai 2003 và ông Lương Văn T, bà Trương Thị H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp mà đã thực hiện giao dịch; ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H cũng đã biết rõ điều này nhưng vẫn thực hiện giao dịch là vi phạm Điều 106 Luật đất đai 2003 nên khi phương án 72 không được cấp có thẩm quyền phê duyệt dẫn đến không có đất 7% hỗ trợ thì các bên không thể thực hiện được hợp đồng. Mặt khác, theo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được đăng ký chuyển quyền, sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền mới được coi là hợp pháp.

Do vậy, cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 116, 117, 123, 129, 407 Bộ luật Dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn T, bà Trương Thị H với ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và do không tuân thủ quy định về hình thức.

Căn cứ khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật không bị hạn chế nên yêu cầu tuyên bố "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố L*" lập ngày 14/3/2011 giữa ông Lương Văn T, bà Trương Thị H với ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

*Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:* Căn cứ Điều 131, 407 Bộ luật Dân sự thì giao dịch vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên



đã giao kết hợp đồng, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì ông Lương Văn T, bà Trương Thị H đã nhận đủ số tiền từ ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H là 464.000.000đ (*Bốn trăm sáu mươi tư triệu đồng*) nên ông Lương Văn T và bà Trương Thị H có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền này cho ông Trần Trọng T và Bà Đỗ Thu H. Do vậy yêu cầu kháng cáo của ông Lương Văn T và Ông Lương Văn G đề nghị HĐXX xem xét lại bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Lương Văn T và bà Trương Thị H (bà H ủy quyền cho ông Lương Văn G) về việc yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% lập ngày 14/3/2011 giữa ông Lương Văn T, bà Trương Thị H với ông Trần Trọng T, Bà Đỗ Thu H. Đối với yêu cầu của ông Trần Trọng T và bà Đỗ Thu H đề nghị cấp phúc thẩm tính lãi theo quy định của pháp luật đối với khoản tiền 644.000.000 đồng từ khi xét xử sơ thẩm cho đến nay, bản thân ông bà không kháng cáo phần này, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Trọng T Bà Đỗ Thu H rút yêu cầu đề nghị tính lãi nên chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Văn T, bà Trương Thị H phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Văn T và Ông Lương Văn G (ông G được bà H ủy quyền). Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hà Nam.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Văn T, bà Trương Thị H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông T đã nộp đủ tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố L theo biên lai số 0004794 ngày 26/5/2021.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND thành phố L;
- Chi cục THADS thành phố L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Đinh Tiến Hùng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn San**

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Hà Nam;

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

- TAND huyện Thanh Liêm;
- Chi cục THADS huyện Thanh Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Quốc Trường**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Quốc Trường**