

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 31/2021/DS-PT
Ngày: 19 tháng 7 năm 2021
V/v: "Yêu cầu thực hiện hợp
đồng, tuyên bố hợp đồng vô
hiệu"

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Minh.
Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Phần và bà Trần Thị Mỹ Hải
- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Kỳ - Thẩm tra Viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị PH Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 & 19 tháng 7 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2020/TLPT - DS, ngày 07 tháng 10 năm 2020 về việc “ Yêu cầu thực hiện hợp đồng và tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DSST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2021/QĐ - PT ngày 01 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1947; địa chỉ: Xóm 3, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư: Hoàng Thị Hà PH (Có mặt), Luật sư: Nguyễn Vinh Diện (Vắng mặt) - Văn phòng Luật sư Vinh Diện và Cộng sự - Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An.

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Văn O, sinh năm: 1957; địa chỉ: Xóm 6, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1962; địa chỉ: Xóm 6, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Trần Văn H, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 6, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư: Đặng Thị H Lan - Văn phòng Luật sư Đặng H L - Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt.

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

-Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1948; địa chỉ: Xóm 3, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1947; địa chỉ: Xóm 3, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

-Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1974; Bà Võ Thị Đ, sinh năm: 1976; địa chỉ: Xóm 6, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh ngân hàng NN&PTNT huyện Thanh CH.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần S - Phó giám đốc Chi nhánh ngân hàng NN&PTNT huyện Thanh CH.Vắng mặt (Có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:-* Ông Nguyễn Văn T - là nguyên đơn

- Ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H - là bị đơn

5. *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

Đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2017, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 17/5/2018 thì ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X cho rằng ngày 12/4/2005 ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X diện tích 448m² đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Xóm 6 (xóm 11 cũ), xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An. Chiều ngang thửa đất bám mặt đường Hồ Chí Minh là 16 mét, chiều dài là 28 mét tính từ mép đường Hồ Chí Minh chạy ra sau, vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp ruộng cấy, phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh, phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp vườn ông Nguyễn Văn O với giá chuyển nhượng là 29.000.000đồng, ngày 16/4/2005 ông T đã trả cho ông O, bà H số tiền 20.000.000đồng. Sau khi trả số tiền 20.000.000đồng thì từ năm 2005 đến 2014 ông T đã nhiều lần yêu cầu ông O, bà H phối hợp với ông để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông O, bà H không phối hợp và chối bỏ việc chuyển nhượng đất cho ông. Ngày 27/4/2014 ông T tiếp tục đến nhà bà H, ông O để tiếp tục yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng đất thì ông O, bà H yêu cầu phải trả thêm tiền đền bù trượt giá đất, cụ thể ngoài số tiền 9.000.000đồng còn lại chưa trả, thì ông T phải trả thêm ông O, bà H 9.500.000đồng tiền trượt giá đất. Hai bên thỏa thuận ông T phải trả tiếp cho ông O, bà H số tiền 18.500.000đồng, ông T đồng ý và hai bên viết giấy thỏa thuận đề ngày 27/4/2014. Sau khi thỏa thuận lại vào ngày 27/4/2014 thì ông T đã nhiều lần đưa tiền đến nhà ông O, bà H để trả nhưng ông O, bà H không nhận và nói không bán đất cho ông nữa. Năm 2016 ông T đã viết đơn đề nghị UBND xã Thanh H giải quyết, ngày 23/9/2016 UBND xã Thanh H, huyện Thanh CH hòa giải nhưng không thành. Ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị

Hthực hiệnhợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/4/2005, giao diện tích 448m² đất tại số thửa số 43, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Xóm 6 (xóm 11 cũ), xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X.

Ngày 05/6/2020 ông Nguyễn Văn T thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện như sau: Ông Nguyễn Văn T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H, do ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H đưa ra các thông tin về thửa đất được chuyển nhượng không đúng sự thật, giả tạo, gây nhầm lẫn cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X. Ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H đề ngày 12/4/2005 đối với diện tích 448m² đất tại số thửa số 43, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Xóm 6 (xóm 11 cũ), xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An là vô hiệu. Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H trả lại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X số tiền 20.000.000đồng (*Hai mươi triệu đồng*).Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X do hợp đồng vô hiệu gây ra với số tiền là 600.000.000đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H phải giao diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường Hồ Chí Minh là 16m, chiều dài từ mốc đường Hồ Chí Minh kéo dài ra ruộng là 28m; diện tích 448 m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 8, xóm 11, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 và Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014.

Trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H vô hiệu thì ông Nguyễn Văn T yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X do hậu quả của hợp đồng vô hiệu gây ra theo quy định của pháp luật.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

*Thứ nhất:*Giấy chuyển nhượng đất ở đề ngày 12/4/2005 là do ông Nguyễn Văn T tự tay viết, ông O, bà H ký vào bên chuyển nhượng, thửa đất ghi trong giấy chuyển nhượng là thửa số 43, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Xóm 11, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An, ông O, bà H không có thửa đất nào là thửa số 43, tờ bản đồ số 06. Thực chất ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 08 (theo sơ đồ 299) trước đó là thửa đất hoang, hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Võ Thị Đ đang sử dụng.

Ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H đã nhận của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X số tiền 20.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất. Ngày 27/4/2014 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H thỏa thuận ông T phải trả tiếp cho ông O, bà H số tiền 18.500.000đồng, như vậy giá chuyển nhượng thửa đất là

38.500.000đồng. Về nội dung Giấy chuyển nhượng đất ở đề ngày 12/4/2005 và giấy thỏa thuận đề ngày 27/4/2014 là do ông Nguyễn Văn T viết, ông O, bà H chỉ ký vào bên chuyển nhượng và bên nhận tiền.

Ông Nguyễn Văn T cho rằng ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H đưa ra thông tin không đúng sự thật, giả tạo, gây nhầm lẫn là không đúng, vì giấy chuyển nhượng đất ở là do ông Nguyễn Văn T tự viết.

Nay ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H đề ngày 12/4/2005 đối với diện tích 448m² đất tại thửa số 43, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: Xóm 11, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An là vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H đồng ý trả lại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X số tiền đã nhận là 20.000.000đồng và bồi thường cho ông T, bà X số tiền 115.000.000đồng. Tổng cộng là 135.000.000đồng (*Một trăm ba mươi lăm triệu đồng*).

Thứ hai: Ông Nguyễn Văn T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 12/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H phải giao diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường Hồ Chí Minh là 16m, chiều dài từ mốc đường Hồ Chí Minh kéo dài ra ruộng là 28m; diện tích 448 m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, tại xóm 11, xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 và Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014 thì ông O, bà H không đồng ý. Ông O, bà H không có thửa đất nào là thửa số 43, tờ bản đồ số 06 như ông T ghi trong giấy chuyển nhượng đất ở, giấy chuyển nhượng ghi vị trí thửa đất không đúng, do đó không có đối tượng để thực hiện hợp đồng.

Ý kiến Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam: Tại bản tự khai đề ngày 03/6/2020 người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện Thanh CH, ông Nguyễn Trần Sứ trình bày: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1974; Bà Võ Thị Đ, sinh năm: 1976; địa chỉ: Xóm 6(xóm 11 cũ), xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An đang vay vốn tại Ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 306187 do UBND huyện Thanh CH cấp ngày 21/4/2008. Thủ tục thế chấp tài sản là đúng quy định của pháp luật, thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và tài sản trên thửa đất thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện Thanh CH, là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của khách hàng vay. Việc tranh chấp đất đai giữa người thứ ba với ông Nguyễn Văn V, bà Võ Thị Đ thì ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt đại diện ngân hàng.

Ý kiến của ông Nguyễn Văn V, bà Võ Thị Đ: Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/3/2020 ông Nguyễn Văn V, bà Võ Thị Đ khai thửa đất mà vợ chồng ông, bà đang sử dụng do ông, bà khai hoang từ năm 1994. Đến năm 2004 thì vợ chồng ông, bà làm nhà trên thửa đất, năm 2007 thì được UBND huyện Thanh CH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn V. Thửa đất ông, bà đang sử dụng hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện Thanh CH để vay vốn. Ông Nguyễn Văn V, bà Võ Thị Đ sử dụng thửa đất nói trên ổn định từ năm 1997 đến nay không có ai tranh

chấp. Ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H cho rằng đã chuyển nhượng thửa đất ông, bà đang sử dụng cho ông Nguyễn Văn T là không đúng. Ông Nguyễn Văn V, bà Võ Thị Đ không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông, bà.

Với nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 29/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thanh CH đã quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H và yêu cầu ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H giao cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường Hồ Chí Minh là 16m, chiều dài từ mốc đường Hồ Chí Minh kéo dài ra ruộng là 28m; diện tích 448 m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, tại địa chỉ xóm 6 (xóm 11 cũ), xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 và Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H và Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014 giữa ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H và Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014 giữa ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

-Buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H phải trả lại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X số tiền 20.000.000đồng. *(Hai mươi triệu đồng)*

-Buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X với số tiền là 200.000.000đồng. *(Hai trăm triệu đồng)*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm các đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An kháng nghị với nội dung như sau:

+ Ngày 30/6/2020 ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H kháng cáo với nội dung: Ông, bà chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất khai hoang số 90, tờ bản đồ số 08 theo bản đồ địa chính 299 của xã Thanh H, ông T tự viết nên viết sai. Gia đình ông không có thửa đất nào ở thửa 43, tờ bản đồ số 06, tứ cận không đúng. Việc chuyển nhượng không thành lỗi do ông T không giao tiền đúng hạn. Cấp sơ thẩm xác định ông có lỗi nhiều hơn và buộc bồi thường cho ông T, bà X 200.000.000đồng là không đúng; Ông chỉ đồng ý bồi thường 50.000.000 đồng.

Chi phí thẩm định buộc vợ chồng ông chịu là không đúng, đơn khởi kiện bổ sung nhiều lần vượt quá yêu cầu khởi kiện.

+ Ngày 08/7/2020, ông Nguyễn Văn T làm đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án nhân dân huyện Thanh CH không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/4/2005 giữa ông T và ông O, bà H là không đúng.

+ Tại Quyết định kháng nghị số 1486/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/7/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An kháng nghị bản án nêu trên với nội dung:

- Vi phạm trong việc xác định tư cách tham gia tổ tụng của đương sự; thủ tục ủy quyền không đúng quy định tại Đ 85 Bộ luật dân sự.
- Vi phạm trong việc xác định giá trị tài sản và giá trị thiệt hại.
- Vi phạm về chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm:

Đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn dựa trên các căn cứ sau: Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2005 giữa ông T với ông O, bà H đáp ứng đầy đủ các Đ kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Đ 131,691 Bộ luật dân sự 1995 và quy định tại điểm 2.3 tiểu mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Các bên không nhằm lẫn về thửa đất chuyển nhượng mà chỉ sai sót khi ghi vào giấy chuyển nhượng từ tờ bản đồ số 08 thành tờ bản đồ số 06. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 giữa ông T và ông O, bà H và giao cho ông T, bà X diện tích đất có chiều ngang tám mét đường Hồ Chí Minh là 16m, chiều dài từ mốc đường Hồ Chí Minh kéo dài ra ruộng là 28m, diện tích 448m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, tại xóm 11 (nay là xóm 6), xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/4/2005 và giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm:

Trong vụ án này đối tượng tranh chấp không xác định được, gia đình ông O không có thửa đất số 43 tờ bản đồ số 06 như ghi trong giấy chuyển nhượng đất. Cả hai vị trí đất mà ông T và ông O chỉ cho Hội đồng thẩm định giá đều không đúng. Cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông O, bà H nhiều lỗi hơn ông T bà X là không đúng.

Căn cứ giấy nhận tiền ngày 16/4/2005 và giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014 các bên thỏa thuận trị giá mảnh đất 38.500.000đồng không có tài liệu nào xác định trị giá mảnh đất 29.500.000đồng. Ông T mới trả một nửa tiền chuyển nhượng tương đương 232,7m². Không xác định được vị trí đất lại căn cứ vào diện tích đo thực tế là sai. Do đó, lỗi trong vụ án này cả hai bên đều có lỗi, nhưng phần nhiều do ông T. Cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông O trả 20.000.000đồng và bồi thường hậu quả do hợp đồng vô hiệu 200.000.000đồng là quá cao và xác định lỗi phần lớn do ông O là không đúng.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình thêm chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến nêu trên.

+ Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung:

- Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T: Căn cứ vào các tài liệu và kết quả tranh tụng thấy rằng thửa đất chuyển nhượng không phù hợp về số thửa và cạnh phía Đông không phù hợp với thực tế thửa đất số 43 tờ bản đồ số 08 mà ông O bà H được cấp. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng không đúng thông tin, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền do đó cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và xác định lỗi thuộc về hai bên là có cơ sở. Do đó

không chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm định giá không đúng quy định gây thiệt hại cho đương sự nên chấp nhận nội dung này của ông T.

- Xét kháng cáo của ông O, bà H: Đối với nội dung kháng cáo cấp sơ thẩm xác định hợp đồng 29.000.000đồng là không có căn cứ: Mặc dù giấy chuyển nhượng không thỏa thuận về giá trị thửa đất nhưng tại giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014 thể hiện các bên thỏa thuận "*mảnh vườn chuyển nhượng đã có văn bản của năm 2005. Nay ông T phải trả cho ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H số tiền 18.500.000đồng*". Giấy thỏa thuận có chữ ký của các bên đương sự và người làm chứng ông Nguyễn Văn Tứ và ông Tứ trình bày: "Sau khi hai gia đình bàn bạc thì bà H nói do tiền trượt giá nên ông T phải bù thêm cho gia đình nợ gốc 9.000.000đồng và phải bù thêm tiền trượt giá tổng cộng 18.500.000đồng". Như vậy lời khai ông Tứ phù hợp với ông T nên không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông T, bà H.

Đối với kháng cáo ông T bán thửa đất số 90 tờ bản đồ số 89 nay là thửa đất số 50 tờ bản đồ số 23). Xét thấy tại hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 12/4/2005 các bên thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng có cạnh phía tây giáp đường Hồ Chí Minh có chiều rộng tám mét đường này là 16m. Theo Biên bản thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp (Một phần thửa đất số 86 tờ bản đồ số 23) có 03 cạnh phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng, trong đó có cạnh phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh, còn thửa đất số 50, tờ bản đồ số 23 của ông V không có cạnh nào giáp đường Hồ Chí Minh. Vì vậy, căn cứ vào kết quả định giá thửa đất số 50 tờ bản đồ số 23 để xác định thiệt hại khi giao dịch vô hiệu là phù hợp. Do đó kháng cáo của bị đơn không có căn cứ.

- Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát: Các nội dung kháng nghị của VKSND tỉnh Nghệ An tại quyết định kháng nghị số 1486 ngày 28/7/2020 là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận. Cụ thể:

Đối với nội dung kháng nghị về xác định tư cách tham gia tố tụng, ủy quyền đề nghị HĐXX khắc phục.

Đối với vi phạm về định giá tài sản, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành định giá lại để có căn cứ giải quyết việc xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Đề nghị HĐXX căn cứ kết quả định giá ngày 13/5/2021 để xác định thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

Đối với vi phạm về chi phí tố tụng, vi phạm trong việc xác định giá trị thiệt hại đề nghị cấp phúc thẩm sửa án theo nội dung kháng nghị của VKS.

Do ông T, ông O, bà H kháng cáo toàn bộ bản án nên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, ông O, bà H, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của VKSND tỉnh nghệ An, áp dụng khoản 2 Đ 308, Đ 309 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định như sau.

[1] Về tố tụng: Ngày 04/7/2020, Ông Nguyễn Văn T làm đơn kháng cáo, ngày 30/6/2020 ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H kháng cáo kèm theo biên lai thu tiền án phí; ngày 28/7/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An có Quyết định

kháng nghị số 1486/QĐKNPT-VKS-DS theo thủ tục phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, ông Nguyễn Văn V và bà Võ Thị Đ nhưng đều vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt,. Căn cứ khoản 2 Đ 227 BLTTDS, xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông O, bà H ngày 12/4/2005 vi phạm về nội dung theo quy định tại Đ 708 BLDS 1995. Trong hợp đồng không thể hiện lý do chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, pH thức thanh toán; Trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng...; Về đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng không rõ ràng, có dấu hiệu nhầm lẫn theo quy định tại Đ 141 BLDS 1995. Cụ thể, căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất số 43, tờ bản đồ số 06 tại xóm 11, xã Thanh H ông O chuyển nhượng cho ông T có tứ cận trong giấy chuyển nhượng là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08 (nay thửa 86, tờ bản đồ số 23) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông O. Về tứ cận chỉ đúng vị trí tiếp giáp phía Đông, phía Tây, Phía Nam còn phía Bắc không đúng (Giấy chuyển nhượng ghi phía Bắc giáp đường đi còn thẩm định tại chỗ thể hiện giáp ruộng cấy). Như vậy, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tờ bản đồ và tứ cận không phù hợp, khi chuyển nhượng các bên không cung cấp thông tin chính xác, bên nhận chuyển nhượng không kiểm tra hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không tiến hành lập biên bản đo đạc, cắm mốc, bàn giao đất tại thực địa, chưa tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng chưa bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, vì vậy cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và xác định lỗi thuộc về cả hai bên là có cơ sở. Do đó không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm định giá chưa đúng quy định, xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu chưa chính xác dẫn đến xác định thiệt hại nên cần xác định lại và ông T kháng cáo toàn bộ bản án nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông T.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H:

Đối với kháng cáo cho rằng giấy chuyển nhượng không ghi giá tiền chuyển nhượng nhưng Tòa sơ thẩm xác định giá trị hợp đồng là 29.000.000đồng là không đúng: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2005 các bên không thỏa thuận giá trị chuyển nhượng và tại giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014 thể hiện các bên thỏa thuận *"mảnh vườn chuyển nhượng đã có văn bản của năm 2005. Nay ông T phải trả cho ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H số tiền 18.500.000đồng"*. Giấy thỏa thuận này có chữ ký của các bên và chữ ký của ông Nguyễn Văn Tứ. Quá trình giải quyết vụ án ông Tứ cho rằng các bên thỏa thuận thêm tiền đền bù trượt giá còn nợ gốc là 9.000.000đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng năm 2005 các bên không thỏa thuận về giá, tại giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014 các bên tiếp tục thỏa thuận với nhau giá trị hợp đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng của năm 2005. Do đó, tại thời điểm năm 2014 các bên thỏa thuận với nhau mục đích xác định lại giá trị hợp

đồng chuyển nhượng. Do đó có căn cứ xác định các bên giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2005 và ngày 27/4/2014 có giá 38.500.000đồng. Cần chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H.

Đối với kháng cáo ông O, bà H chỉ chuyển nhượng một phần đất khai hoang số 90, tờ bản đồ số 08, bản đồ 299 xã Thanh H (nay là thửa 50, tờ bản đồ số 23). Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính thì thửa đất số 50, tờ bản đồ số 23 không có phía nào giáp đường mòn Hồ Chí Minh, không có tứ cận nào phù hợp với giấy chuyển nhượng lập ngày 12/4/2005, thửa đất đó đã được ông V sử dụng từ năm 1997 đến năm 2004 làm nhà và sinh sống trên thửa đất. Do đó, việc ông O, bà H cho rằng chuyển nhượng thửa 90 tờ bản đồ số 08 là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo: Do ông T tự viết nên viết sai nên lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu phần lớn do ông T nên ông bà chỉ đồng ý bồi thường cho ông T, bà X 50.000.000đồng; Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng đất ở xác lập ngày 12/4/2005, đến ngày 12/4/2014 các bên thỏa thuận lại hợp đồng do hợp đồng đã vi phạm các Đ 131,691,698 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất ở giữa ông O và ông T vô hiệu. Giải quyết hậu quả pháp lý giao dịch vô hiệu theo quy định tại Đ 137 Bộ luật dân sự 2005: "*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*". Do đó, buộc ông O, bà H trả lại cho ông T số tiền 20.000.000đồng. Ngoài ra, căn cứ tại điểm c Mục 2.3 Đ 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ngoài việc buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận thì cần phải xem xét lỗi của bên nào nhiều hơn thì buộc bồi thường thiệt hại nhiều hơn. Trong vụ án này xác định nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu lỗi của ông O, bà H khi chuyển nhượng cung cấp thông tin không chính xác và ông T là người trực tiếp thảo hợp đồng và không liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kiểm tra thông tin thửa đất theo đúng quy định tại Đ 708 BLDS 1995 cũng là một trong những nguyên nhân dẫn tới vô hiệu hợp đồng. Do 02 bên đều có lỗi trong việc dẫn tới hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử đánh giá ông O, bà H có lỗi nhiều hơn. Do tại cấp sơ thẩm chưa xác định giá trị chuyển nhượng đất theo giá thị trường theo quy định tại Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC nên tại cấp phúc thẩm xem xét lại tính toán phù hợp mức độ lỗi của các bên để bồi thường thiệt hại phù hợp với quy định của pháp luật.

- Đối với kháng cáo cho rằng buộc ông T, bà H phải chịu chi phí thẩm định là không đúng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ điểm c tiêu mục 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 thì trách nhiệm chi phí cho việc định giá do các bên đương sự phải chịu tương ứng với phần nghĩa vụ của họ. Trong vụ án này cấp sơ thẩm không xác định lỗi rõ ràng và nghĩa vụ buộc ông O và bà H chịu trách nhiệm cao hơn là chưa đúng, do đó tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử xác định lại lỗi của các bên dẫn tới vô hiệu hợp đồng để tính chi phí thẩm định các bên đương sự phải chịu tương ứng với tỷ lệ lỗi do các bên gây ra.

- Đối với kháng cáo yêu cầu Tòa án không chấp nhận nguyên đơn bổ sung vượt quá yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn thuộc phạm vi khởi kiện ban đầu và đúng quy định khoản 1 Đ 244 BLTTDS.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:

Đối với việc vi phạm trong việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Trong vụ án này bản án sơ thẩm xác định Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Thanh CH là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại Đ 84 Bộ luật dân sự. Do đó quá trình giải quyết vụ án xác định Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối với vi phạm trong việc ủy quyền: Tại cấp phúc thẩm đã yêu cầu Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn làm lại thủ tục ủy quyền nhưng không thực hiện. Do đó trong quá trình xây dựng hồ sơ cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với kháng nghị vi phạm trong việc xác định giá trị tài sản và giá trị thiệt hại:

Tại bản án sơ thẩm xác định giá trị thửa đất số 86, tờ bản đồ số 23 có giá trị 580.000đồng/1m² chưa xác định rõ thửa đất hiện nay các bên đang tranh chấp có giá thị trường bao nhiêu do đó tại cấp phúc thẩm theo yêu cầu của nguyên đơn đã tiến hành định giá lại theo Biên bản định giá ngày 13/5/2021 thì thửa đất số 86, tờ bản đồ số 23 có giá đất ở theo thị trường 2.000.000đồng/1m².

Căn cứ Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 12/4/2005 không thể hiện các bên thỏa thuận giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy nhận tiền mua vườn ở ngày 16/4/2005 thể hiện bà H và ông O đã nhận 20.000.000đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T. Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2015 thể hiện các bên thỏa thuận "*mảnh vườn chuyển nhượng đã có văn bản năm 2005. Nay ông T trả cho ông O, bà H số tiền 18.500.000đồng*". Như vậy căn cứ vào các tài liệu trên có đủ căn cứ xác định thửa đất các bên giao dịch chuyển nhượng có giá trị 38.500.000đồng. Do đó ông T mới thanh toán cho ông O, bà H $20.000.000\text{đồng}/38.500.000\text{đồng} = 52\% = 232,73\text{m}^2$.

Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H đã cung cấp thông tin về thửa đất không chính xác về vị trí, tờ bản đồ dẫn đến không thực hiện được hợp đồng, đã nhận số tiền chuyển nhượng đất là 20.000.000đồng của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X từ ngày 16/4/2005 nhưng không bàn giao đất cho ông T, bà X, cũng không trả lại tiền cho ông T, bà X gây thiệt hại cho ông T, bà X. Ông Nguyễn Văn T là người trực tiếp viết hợp đồng chuyển nhượng và có lỗi khi mua đất không kiểm tra thông tin về thửa đất nhận chuyển nhượng, viết hợp đồng chuyển nhượng không đầy đủ theo quy định của pháp luật, không trả đầy đủ tiền cho ông O, bà H cũng là một trong những nguyên nhân dẫn tới hợp đồng vô hiệu. Do đó, lỗi của ông O xác định 60% và ông T 40% dẫn tới hợp đồng không thực hiện được.

Căn cứ kết quả định giá ngày 13/5/2021 thì thửa đất ông Nguyễn Văn T cho rằng đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H tại số thửa 86, tờ bản đồ số 23 và thửa đất ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H có giá đất ở theo giá Nhà Nước 580.000đồng/m²; giá thị trường tại thời điểm định giá 2.000.000đồng/m².

Về mức độ thiệt hại trong hợp đồng ông T đã trả trước cho ông O, bà H số tiền 20.000.000đồng. Giá trị giao dịch thực tế ông T trả trên diện tích đất $232,73\text{m}^2 \times 2.000.000\text{đ} = 465.460.000\text{đồng}$ trừ đi giá trị đất lúc chuyển nhượng 20.000.000đồng,

chênh lệch thực tế 445.460.000đồng. Xét về lỗi ông O bà H chịu lỗi 60% tương đương với số tiền 267.276.000đồng cần buộc ông O, bà H bồi thường cho ông T, bà X theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do đó các ông, bà đều phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tương đương lỗi của các bên phải chịu. Tổng cộng hai lần định giá tổng số tiền 8.315.000đ chia lỗi buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H phải hoàn lại một phần tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá cho ông Nguyễn Văn T. Cụ thể: buộc ông O và Bà H phải chịu 4.989.000đồng; mỗi người phải trả cho ông T số tiền 2.494.500đồng.

Do đó cần chấp nhận nội dung kháng cáo của các đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

[4] Về án phí: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0004427 ngày 07/7/2020.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm xác định sai nên cần xác định lại án phí dân sự. Tuy nhiên do ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn O đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O; bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Đ 308; 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Đ 127, 128, 131, 134, 137, 688, 689, 690, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Đ 106 Luật đất đai năm 2003; Đ 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều đ Khoản 1 Đ 12; điểm b khoản 3 Đ 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị H. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H và yêu cầu ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H giao cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường Hồ Chí Minh là 16m, chiều dài từ mốc đường Hồ Chí Minh kéo dài ra ruộng là 28m; diện tích 448 m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 08, tại xóm 6 (xóm 11 cũ), xã Thanh H, huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 và Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 giữa

ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H và Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014 giữa ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H và Giấy thỏa thuận ngày 27/4/2014 giữa ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

-Buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H phải trả lại ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X số tiền 20.000.000đồng. *(Hai mươi triệu)*

-Buộc ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X với số tiền là 267.276.000đồng *(Hai trăm sáu mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng)*; chia kỷ phần buộc mỗi người phải chịu 133.638.000đồng *(Một trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng)*

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn O; bà Nguyễn Thị H; Trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0004427 ngày 07/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh CH.

Miễn án phí dân sự cho ông Nguyễn Văn T; ông Nguyễn Văn O.

-Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 6.681.900 đồng án phí dân sự, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn)* theo biên lai số 0006697 ngày 04/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh C H, tỉnh Nghệ An.

-Trả lại ông Nguyễn Văn T 300.000đồng *(Ba trăm ngàn)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001301 ngày 17/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh CH, tỉnh Nghệ An.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

-Buộc ông Nguyễn Văn O phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 2.494.500đồng tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

-Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 2.494.500đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Đ 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Đ 2 Luật thi hành án dân sự thì người yêu cầu 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 Đ 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự.

Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Đ 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An;

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

- Tòa án nhân dân huyện Thanh CH;
- Chi cục THA dân sự H.Thanh CH;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Thị Hải Minh