

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 67/2021/DSPT  
Ngày: 13/5/2021  
V/v: *Tranh chấp HĐ chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Năm.

Ông Nguyễn Văn Tính.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thu Hiền -Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Thu Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 64/2021/TLPT- DS ngày 25/01/2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65A/2021/QĐ-PT ngày 10/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa:

**Nguyên đơn:** Ông Cung Văn Đ, sinh năm 1948 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1949 (có mặt).

Địa chỉ: thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Chí D, Công ty luật TNHH D, đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: số T, đường K, phường H, tp B, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

**Bị đơn:** Bà Đặng Thị S, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Anh Cung Văn Đ1, sinh năm 1984; địa chỉ: P, chung cư Metropolitan CT36, lô 1, tổ 24, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ1: Anh Đào Văn T, sinh năm 1994; địa chỉ: T, T, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đ1: Luật sư Vũ Gia T, Văn phòng luật sư P; địa chỉ: số T đường T, khu đô thị mới T, T, quận T, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Cung Thị V, sinh năm 1986; địa chỉ: số nhà H, tổ dân phố C, quận N, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông Cung Văn Đ, bà Nguyễn Thị C và bị đơn là bà Đặng Thị S, anh Cung Văn Đ1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

*Nguyên đơn ông Cung Văn Đ, bà Nguyễn Thị C do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Chí Dương trình bày:* Ông Cung Văn Đ2 chồng bà Đặng Thị S là em ruột ông Đ. Vợ chồng ông Đ2, bà S có vay tiền của ngân hàng nông nghiệp Q, bà Ngô Thúy T và một số người khác. Do không có tiền trả nợ và sợ ngân hàng phát mại tài sản nên vợ chồng ông Đ (*viết tắt là nguyên đơn*) đã đứng ra trả nợ thay cho vợ chồng bà S để thừa đất của vợ chồng bà S ở mặt đường 18 không bị phát mại. Nguyên đơn đã thanh toán hết các khoản nợ cho chủ nợ thay cho vợ chồng bà S là 81.000.000đ, số tiền này lớn hơn rất nhiều so với giá bán ½ thửa đất.

Ngày 25/4/2003, anh Đ1 có viết giấy bán ½ thửa đất mặt đường quốc lộ 18 cụ thể: phía Bắc giáp quốc lộ 18 rộng 4,6m; phía Đông giáp nhà ông Đang... cho nguyên đơn với giá 65.000.000đ là có thật, mặc dù việc anh Đ1 chuyển nhượng đất không có giấy ủy quyền của bố mẹ anh Đ1. Theo quy định của pháp luật là không đúng nhưng việc mua bán là ngay tình, có người thân trong gia đình làm chứng và số tiền là để giải quyết công nợ cho vợ chồng bà S.

Số tiền 65.000.000đ, nguyên đơn trừ vào khoản đã thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng bà S từ trước là 36.000.000đ, trả ngân hàng ngày 31/12/2002. Đây là các khoản nợ mà vợ chồng bà S đã nhờ người thân trong gia đình đứng ra vay ngân hàng hộ. Cụ thể trả: Thủy Nam 5.000.000đ, ông Nội Thôn 4.000.000đ, cô Hùy Chín 2.500.000đ, bà Lý Mạc 5.000.000đ, bác Nhận 7.500.000đ, Hiền Hợp (em dâu bà S) 5.000.000đ, Na Chủ 1.000.000đ, ông Cảnh Thổ 6.000.000đ; ngày 06/5/2003 trả bà Tình 45.000.000đ. Tổng cộng nguyên đơn đã trả nợ hộ vợ chồng bà S là 81.000.000đ, số tiền này bà S và anh Đ1 (*viết tắt là bị đơn*) thừa nhận.

Ngày 06/5/1999, nguyên đơn còn trả 10.000.000đ tiền ông Đ2 vay ngân hàng, số tiền này bị đơn không thừa nhận.

Sau khi có giấy viết tay của anh Đ1, năm 2004, nguyên đơn đã làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là QSDĐ*) số AA 005956 đối với thửa đất số 694, tờ bản đồ số 10,

diện tích 111m<sup>2</sup> ở thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh mang tên ông Cung Văn Đ. Theo hồ sơ kỹ thuật năm 2013, diện tích thửa đất là 108m<sup>2</sup> nên nguyên đơn xác định diện tích thửa đất là 108m<sup>2</sup>; số diện tích còn lại được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Đ1.

Ngay sau khi anh Đ1 bán đất cho nguyên đơn, vợ chồng bà S cũng biết và xin chuộc lại đất; nguyên đơn đồng ý cho vợ chồng bà S chuộc lại đất nhưng đến nay vẫn chưa chuộc lại do chưa thống nhất được về giá cả. Sau đó vợ chồng bà S có đơn khiếu nại gửi UBND huyện Q về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Đ đối với diện tích đất mua của anh Đ1. Ngày 15/6/2016, sau khi thẩm tra, xác minh UBND huyện Q đã ban hành quyết định thu hồi giấy CNQSDĐ đối với thửa đất của hộ ông Đ và của anh Đ1 do cấp không đúng quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn cho rằng việc bị đơn vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất này của nguyên đơn làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, căn cứ vào Điều 142 Bộ luật dân sự năm 2015, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc anh Cung Văn Đ1, bà Đặng Thị S, chị Cung Thị V trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 694, tờ bản đồ số 10, diện tích 111m<sup>2</sup> ở thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/4/2003 giữa anh Đ1 và nguyên đơn vô hiệu; áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, buộc anh Đ1, bà S, chị Vui phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho nguyên đơn theo biên bản định giá tài sản ngày 29/7/2020 là 3.893.400.000đ và phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 65.000.000đ.

Đối với số tiền nguyên đơn trả nợ cho vợ chồng bà S vượt quá 65.000.000đ; số tiền ông Đ nhận chế độ mất sức của ông Đ2 là 21.219.500đ; số tiền ông Đ nhận đền bù ruộng của vợ chồng bà S là 15.190.000đ những số tiền này không liên quan đến vụ án, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác và không nhất trí khấu trừ số tiền ông Đ nhận vào số tiền chuyển nhượng đất 65.000.000đ.

*Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn về thời gian, nội dung, giá tiền của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Đ1 và nguyên đơn ngày 25/4/2003 và trình bày:*

Về hình thức và nội dung giấy chuyển nhượng đất ngày 25/4/2003 giữa anh Đ1 và nguyên đơn là không đúng pháp luật. Bởi thửa đất chuyển nhượng không phải của anh Đ1 mà là của vợ chồng bà S mua của hợp tác xã M từ năm 1993. Thời điểm anh Đ1 chuyển nhượng thửa đất vợ chồng bà S không có nhà mà đi làm ăn ở An Giang, vợ chồng bà S không có văn bản ủy quyền cho anh Đ1 được quyền chuyển nhượng thửa đất nên anh Đ1 không được chuyển nhượng. Giấy chuyển nhượng do anh Đ1 tự viết và ký, không có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng

nên giấy chuyển nhượng này là vô hiệu và chưa phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu trả lại thửa đất của nguyên đơn.

Nguyên đơn là người bỏ tiền mua đất ra để trả cho những người được thi hành án và thời điểm đó người phải thi hành án là vợ chồng bà S với số tiền 81.000.000đ, số tiền này bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn. Bị đơn đã trả cho nguyên đơn là: tiền mất sức của ông Đ2 là 21.219.500đ; tiền đền bù ruộng của bị đơn là 15.190.000đ, tổng cộng là 36.409.500đ. Do đó, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu đối trừ số tiền nguyên đơn đã nhận và đồng ý trả số tiền còn lại sau khi đối trừ là 44.590.500đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000đ. Nếu nguyên đơn không đồng ý, bị đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 25/4/2003 giữa anh Đ1 và nguyên đơn là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, cách tính thiệt hại là: Theo giấy chuyển nhượng đất ở thì giá chuyển nhượng là 65.000.000đ, bị đơn đã trả cho phía nguyên đơn còn 44.590.500đ, như vậy là đã trả được 68% giá trị đất còn lại 32% giá trị đất xác định thiệt hại khoảng từ 1.400.000.000đ đến 1.600.000.000đ. Bị đơn chấp nhận trả cho nguyên đơn 1.000.000.000đ.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 131, 133, 136, 137 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 144, 147, 157, 165, 235, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2003; Nghị quyết số 02/2004.NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án;

1. Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 25/4/2003 giữa bên chuyển nhượng (người viết giấy chuyển nhượng) là anh Cung Văn Đ1, bên nhận chuyển nhượng (bác Cảnh và bác Dể) là vợ chồng ông Cung Văn Đ và bà Nguyễn Thị C là hợp đồng vô hiệu.

Giao cho bà Đặng Thị S đại diện quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 694, tờ bản đồ số 10, diện tích 111m<sup>2</sup> tại thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q cấp cho hộ ông Đ ngày 25/6/2004, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2013 là 108m<sup>2</sup>, hiện nằm trong thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 225m<sup>2</sup>; địa chỉ: thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh và các tài sản khác gắn liền với đất.

Buộc bà Đặng Thị S phải hoàn trả cho vợ chồng ông Cung Văn Đ, bà Nguyễn Thị C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 65.000.000đ. Bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Cung Văn Đ, bà Nguyễn Thị C số tiền là 1.914.200.000đ. Tổng cộng số tiền bà S phải trả cho vợ chồng ông Đ, bà Cảnh là 1.979.200.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về nghĩa vụ thi hành án, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 15/9/2020, bị đơn là bà Đặng Thị S và anh Cung Văn Đ1 có đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Q.

Ngày 21/9/2020, nguyên đơn là ông Cung Văn Đ, bà Nguyễn Thị C kháng cáo bản án đề Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại lỗi của anh Cung Văn Đ1 trong việc chuyển nhượng đất ở cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và sửa bản án sơ thẩm:

1. Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 25/4/2003 giữa bên chuyển nhượng là anh Cung Văn Đ1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Cung Văn Đ và bà Nguyễn Thị C là hợp đồng vô hiệu.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Giao cho bà Đặng Thị S đại diện quản lý, sử dụng thửa đất số 694, tờ bản đồ số 10, diện tích 111m<sup>2</sup> ở thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh hiện nằm trong thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 225m<sup>2</sup> ở thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh và các tài sản khác gắn liền với đất.

Bà Đặng Thị S phải hoàn trả cho ông Cung Văn Đ và bà Nguyễn Thị C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền bồi thường thiệt hại và tiền đối trừ nghĩa vụ, tổng cộng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng chẵn).

Miễn một phần án phí cho bà Đặng Thị S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Cung Văn Đ1, bà Đặng thị S, ông Cung Văn Đ, bà Nguyễn Thị C nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Nội dung tranh chấp:

Nguồn gốc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 225m<sup>2</sup> là của vợ chồng ông Cung Văn Đ2 và bà Đặng Thị S mua của ông Triều ở thôn M, sau đó, vợ chồng bà S xây dựng nhà cấp 4 để ở. Đến khoảng giữa năm 1993, sau khi xin ý kiến chỉ đạo của UBND xã P và UBND huyện Q, thôn M đã thực hiện chủ trương bán đất ven đường quốc lộ 18 cho 14 hộ gia đình sinh sống ở đó từ trước. Thửa đất vợ chồng bà S đang sử dụng có tứ cận: phía Bắc giáp quốc lộ 18 dài 9,45m, phía Nam giáp đất thôn M dài 9,45m, phía Đông giáp nhà ông Đang dài 21m, phía Tây giáp nhà ông Xưởng dài 21m, diện tích gia đình bà S mua lúc đó là 189,45m<sup>2</sup> với giá 7.893.749đ. Đến năm 2001, thửa đất được đo đạc và lập bản đồ là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 225m<sup>2</sup> mang tên chủ sử dụng là ông Cung Văn Đ2.

Như vậy, nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng ông Đ2, bà S chứ không phải của cả gia đình bà S bao gồm cả các con. Tuy nhiên, ngày 25/4/2003 khi vợ chồng bà S đi làm ăn xa thì anh Đ1 ở nhà đã viết Giấy chuyển nhượng đất ở cho nguyên đơn với nội dung: *anh Đ1 chuyển nhượng cho ông Đ, bà Cảnh thửa đất ở phía Bắc giáp đường quốc lộ 18 dài 4,6m; phía Đông giáp đất nhà ông Đang dài... giá chuyển nhượng thửa đất là 65.000.000đ.* Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ anh Đ1 và đã được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Xét giấy chuyển nhượng đất ở giữa anh Đ1 với nguyên đơn thì thấy: Diện tích đất mà anh Đ1 chuyển nhượng cho nguyên đơn là của bố mẹ anh là ông Đ2, bà S. Thời điểm anh Đ1 viết giấy chuyển nhượng đất ở cho nguyên đơn thì ông Đ2, bà S là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất nhưng ông Đ2, bà S chưa có văn bản nào ủy quyền cho anh Đ1 được thay mặt ông, bà chuyển nhượng QSDĐ. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì: *“Bên chuyển nhượng phải có đủ điều kiện chuyển nhượng...”* trong khi anh Đ1 không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất nên anh Đ1 không có đủ điều kiện để chuyển nhượng.

Mặt khác, theo quy định của Luật đất đai thì việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực, nhưng giấy chuyển nhượng đất ở giữa anh Đ1 và nguyên đơn không có xác nhận hay chứng thực của bất cứ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào. Vì vậy, Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 25/4/2003 giữa anh Đ1 và nguyên đơn vi phạm cả về nội dung và hình thức nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giấy chuyển nhượng đất ở ngày 25/4/2003 là vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xác định lại lỗi của anh Đ1.



Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thì thấy: Việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ anh Đ1 là có thật, tuy nhiên việc chuyển nhượng này vô hiệu do vi phạm các quy định của pháp luật. Khi viết giấy chuyển nhượng đất ở cho nguyên đơn thì anh Đ1 có viết giá chuyển nhượng là 65.000.000đ. Số tiền này giữa hai bên không có việc giao nhận nhưng nguyên đơn đã dùng toàn bộ số tiền này để trả nợ thay ông Đ2, bà S để thừa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 225m<sup>2</sup> của ông Đ2, bà S không bị bán đấu giá. Số tiền thực tế nguyên đơn trả nợ thay cho vợ chồng bà S được các đương sự thừa nhận là 81.000.000đ (nhiều hơn số tiền chuyển nhượng đất là 16.000.000đ).

Xét về lỗi của các bên thì thấy: Thời điểm anh Đ1 ký giấy chuyển nhượng đất ở anh Đ1 là người hoàn toàn đủ năng lực hành vi dân sự nên việc anh Đ1 ký giấy chuyển nhượng đất ở cho nguyên đơn là tự nguyện, không bị ép buộc bản thân anh Đ1 biết đất đó là của bố mẹ nhưng vẫn ký giấy chuyển nhượng đất ở cho nguyên đơn là lỗi của anh Đ1.

Trong thư ông Đ2 gửi cho nguyên đơn có nội dung: “...em suy nghĩ về món nợ mà chưa có biện pháp gì, tài sản thì đã mất hết rồi duy nhất chỉ còn mảnh đất tùy anh chị tự định liệu cho em, nếu như áp lực đòi nợ quá lớn...”, nguyên đơn đã làm tưởng rằng với bức thư này ông Đ2 đã trao quyền cho nguyên đơn giải quyết công nợ bằng thửa đất của vợ chồng ông Đ2 và đồng ý để anh Đ1 chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn cũng có lỗi.

Bản án sơ thẩm xác định lỗi của các bên là 50/50 nên đã giao đất cho bị đơn và buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.914.200.000đ cộng với 65.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, tổng cộng là 1.979.200đ. Đối với số tiền 16.000.000đ nguyên đơn bỏ ra để trả nợ hộ vợ chồng bà S và số tiền 36.409.500đ nguyên đơn đã nhận của vợ chồng bà S hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc đối trừ nghĩa vụ nên án sơ thẩm không giải quyết trong vụ án này mà hướng các đương sự khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ của hai khoản tiền trên trong vụ án này. Cụ thể: Giao cho bà Đặng Thị S đại diện quản lý, sử dụng thửa đất số 694, tờ bản đồ số 10, diện tích 111m<sup>2</sup> ở thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q cấp cho hộ ông Cung Văn Đ ngày 25/6/2004, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2013 là 108m<sup>2</sup>) hiện nằm trong thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 225m<sup>2</sup> ở thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh và các tài sản khác gắn liền với đất. Bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền bồi thường, tiền chuyển nhượng đất và khoản tiền đối trừ nghĩa vụ tổng cộng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng chẵn), đồng thời chấm dứt mọi quyền lợi và nghĩa vụ giữa các bên liên quan đến việc: nguyên đơn trả nợ cho bị đơn và nguyên đơn nhận các khoản tiền của bị đơn tính đến ngày xét xử phúc thẩm 13/5/2021. Số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng chẵn) bị đơn đã giao đủ cho nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

Xét thấy, sự thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm và phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Án phí: Bà Đặng Thị S có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn một phần án phí dân sự sơ thẩm cho bà S.

Do Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên cần sửa bản án sơ thẩm và các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, xử sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 131, 133, 136, 137 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 144, 147, 157, 165, 235 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí toà án;

1. Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 25/4/2003 giữa bên chuyển nhượng (người viết giấy chuyển nhượng) là anh Cung Văn Đ1 và bên nhận chuyển nhượng (bác Cảnh và bác Đề) là ông Cung Văn Đ và bà Nguyễn Thị C là hợp đồng vô hiệu.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Giao cho bà Đặng Thị S đại diện quản lý, sử dụng thửa đất số 694, tờ bản đồ số 10, diện tích 111m<sup>2</sup> ở thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Q cấp cho hộ ông Cung Văn Đ ngày 25/6/2004, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2013 là 108m<sup>2</sup>) hiện nằm trong thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 225m<sup>2</sup> ở thôn M, xã P, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh và các tài sản khác gắn liền với đất.

Bà Đặng Thị S phải hoàn trả cho ông Cung Văn Đ và bà Nguyễn Thị C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền bồi thường thiệt hại và tiền đối trừ nghĩa vụ, tổng cộng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng chẵn). Xác nhận các bên đã tự thi hành xong.

3. Án phí: Ông Cung Văn Đ, bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Cung Văn Đ, bà Nguyễn Thị C mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2020/0002355 và biên lai thu số AA/2020/0002356 ngày 21/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Bắc Ninh.

Miễn một phần án phí cho bà Đặng Thị S, bà S phải chịu 36.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà Đặng Thị S đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2020/0002349 ngày



15/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Bắc Ninh. Bà Đặng Thị S còn phải nộp 35.700.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Cung Văn Đ1 300.000đ tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2020/0002350 ngày 15/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Q, tỉnh Bắc Ninh.

4. Lệ phí: Ông Cung Văn Đ, bà Nguyễn Thị C và bà Đặng Thị S, anh Cung Văn Đ1 mỗi bên phải chịu 5.000.000đ phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận ông Đ, bà Cảnh đã nộp 10.000.000đ; bà S và anh Đ1 phải hoàn trả ông Đ và bà Cảnh 5.000.000đ (năm triệu đồng).

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Lương Đức Năm + Nguyễn Văn Tính**

**Nguyễn Tuyết Mai**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Q;
- Chi cục THADS huyện Q;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán- chủ toạ phiên toà**

**Nguyễn Tuyết Mai**