

Bản án số: 42/2020/DS-PT.

Ngày: 08/6/2020.

V/v: “*Tranh chấp QSDĐ và Hợp  
đồng chuyển nhượng QSDĐ*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

*Thẩm phán- chủ tọa phiên toà:* Bà Phạm Thị Minh Hiền.

*Các thẩm phán:*

Ông Ong Thân Thắng;

Ông Nguyễn Trung Thông.

***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền- Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Bà Nguyễn Thị Tuyết– Kiểm sát viên.

Ngày 08/6/2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2020/TLPT- DS ngày 12/3/2020 về việc: “*Tranh chấp QSDĐ và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Toà án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2020/QĐ-PT ngày 23/4/2020 giữa:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Nh - SN 1944, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn S –SN 1952, có mặt.

**Bị đơn:** Ông Lê Văn Th- SN 1957, có mặt.

Cùng nơi cư trú: Thôn Sơn Quả 2, xã Lương Ph, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1- Bà Nguyễn Thị L- SN 1952, vắng mặt;

2- Bà Dương Thị Phương B- SN 1960, vợ ông Th, vắng mặt;

- 3- Anh Lê Văn Ph- SN 1973, con bà Nh và ông L1, vắng mặt;
- 4- Anh Lê Văn H- SN 1974, con bà L và ông L1, có mặt;
- 5- Chị Lưu Thị Th1- SN 1973, vắng mặt, vợ anh Ph, vắng mặt;
- 6- Chị Lưu Thị N – SN 1973, có mặt, vợ anh H, có mặt;
- 7- Anh Lê Văn H1 SN 1977 con bà L và ông L1, có mặt;
- 8- Chị Lê Thị H2- SN 1981, con bà L và ông L1, vắng mặt;
- 9- Chị Nguyễn Thị X – SN 1977, vợ anh H1, có mặt;  
Cùng nơi cư trú: Thôn Sơn Quả 2, xã Lương Ph, Hiệp Hòa.
- 10- Chị Lê Thị H3- SN 1980, con bà L và ông L1, có mặt;  
Nơi cư trú: Thôn Sơn Quả 4, xã Lương Ph, huyện H, tỉnh Bắc Giang.
- 10- UBND xã Lương Ph, huyện H.  
Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đình D – Chủ tịch UBND xã.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Nh** do ông Lê Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Lê Văn L1 (chết tháng 5/2009) và bà Nguyễn Thị Nh có con chung là anh Lê Văn Ph. Ngoài ra ông L1 cùng bà Nguyễn Thị L còn có 04 con chung là: Anh Lê Văn H, anh Lê Văn H1, chị Lê Thị H3, chị Lê Thị H2. Năm 2000, UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1722m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Lê Văn L1 đối với thửa đất của ông L1 tại thôn Sơn Quả 2, xã Lương Ph, Hiệp Hòa. Khoảng năm 2004, bà Nh và ông L1 đã xây 01 nhà cấp 4 trên phần đất này. Quá trình sử dụng đất thì ông L1 và bà Nh đã tạm phân chia đất cho các con trai của ông L1 thành các khuôn viên riêng nhưng ông L1 và bà Nh chưa làm các thủ tục tặng cho đất cho các con. Anh H1 có vợ là chị Nguyễn Thị X. Vợ chồng anh H1, chị X sinh sống cùng ông L1, bà Nh. Năm 2005, UBND xã Lương Ph đã đo đạc ranh giới các thửa đất của các con của ông L1 và bà Nh nhưng bà Nh không biết. Tháng 01/2009, do anh H1 nghiện ma túy nên anh H1 đã tự ý viết Giấy chuyển nhượng 1 phần đất của vợ chồng bà Nh cho ông Lê Văn Th để lấy tiền tiêu sài. Ông Th mua đất của anh H1 có mục đích để ông Th sử dụng làm lối đi cho thuận tiện. Khi ông Th xây tường ngăn làm lối đi của ông Th thì bà Nh mới biết. Bà Nh đã ngăn cản không cho ông Th xây tường, bà Nh đã làm đơn đề nghị UBND xã Lương Ph giải quyết về tranh chấp đất đai nhưng không có kết quả. Nay, bà Nh đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên; bà Nh đề nghị ông Th trả lại cho bà Nh phần đất tranh chấp nói trên.

**Bị đơn là ông Lê Văn Th đã trình bày:** Tháng 01/2009, vợ chồng anh H1, chị X đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của vợ chồng anh H1 cho ông để ông làm lối đi. Hai bên đã viết Giấy bán đất, trị giá thửa đất là 14.000.000 đồng, anh H1, chị X cùng ký vào Giấy bán đất và Biên bản nhận tiền. Ngoài ra ông còn đưa thêm cho anh H1 5.000.000 đồng nữa nhưng khi anh H1 nhận tiền thì ông đã không yêu cầu anh H1 viết Giấy biên nhận. Số tiền nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh H1 trên là tài sản riêng của ông. Lúc anh H1 chuyển nhượng đất thì ông L1 còn sống, ông L1 không phản đối mà ông L1 còn đo đạc đất cho ông. Khi mua đất của anh H1, ông cũng biết là đất đã có Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông L1. Nhưng ông L1 đã nói với ông là ông L1 đã tách thửa cho vợ chồng Huân, chị X nên ông đã không yêu cầu ông L1 ký nhận vào Giấy mua bán. Nay, bà Nh khởi kiện đòi đất của ông thì ông không đồng ý. Ông xác định phần diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của anh H1 là tài sản của anh H1. Năm 2005, UBND xã Lương Ph đã tiến hành đo đạc bản đồ địa chính của xã Lương Ph, ông L1 đã ký giáp ranh vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất này. Ông đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là có hiệu lực pháp luật; trường hợp Hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì ông yêu cầu anh H1, chị X phải bồi thường thiệt hại về các chi phí mà ông đã di dời các công trình phụ cũ trên đất của hộ gia đình ông là 200.000.000 đồng (khi tạo lối đi mới này).

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

**1/ Anh Lê Văn H1 và chị Nguyễn Thị X trình bày:** Anh H1 là con trai của ông Lê Văn L1. Vợ chồng anh chị sinh sống cùng ông L1, bà Nguyễn Thị Nh tại thửa đất ở thôn Sơn Quả 2, xã Lương Ph, huyện H. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lê Văn L1 từ năm 2000. Tháng 5/2009, ông L1 chết không để lại di chúc. Từ đó đến nay vợ chồng anh chị vẫn sống cùng bà Nh trên phần đất của bà Nh và ông L1. Quá trình sử dụng đất nhưng bà Nh và các anh chị em trong gia đình cũng chưa tuyên bố cho vợ chồng anh chị phần đất này. Do anh H1 nghiện ma túy nên tháng 01/2009 anh H1 đã viết Giấy chuyển nhượng 122m<sup>2</sup> đất (thuộc quyền sử dụng của ông L1 và bà Nh) cho ông Th với số tiền 14.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng chỉ có anh H1 và ông Th ký nhận. Khoảng một tháng sau thì anh H1 đã ép chị X ký vào Giấy nhận tiền và Giấy chuyển nhượng đất. Sau đó ông Th trả thêm cho anh H1 500.000 đồng để anh H1 cản trở chị X và bà Nh khi chị X và bà Nh phá tường ngăn khi ông Th xây dựng. Thực tế thì việc chuyển nhượng đất này của anh H1 thì bà Nh và chị X không biết. Số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông Th chỉ do một mình anh H1 sử dụng. Nay, bà Nh làm đơn khởi kiện ông Th thì vợ chồng anh H1, chị X đồng ý với các

yêu cầu khởi kiện của bà Nh. Anh H1 đồng ý trả lại ông Th số tiền đã nhận của ông Th là 14.500.000 đồng.

**2/ Anh Lê Văn Ph, anh Lê Văn H, chị Lê Thị H3, chị Lê Thị H2 đều trình bày:** Anh Ph là con chung của ông L1 và bà Nh còn các anh chị là con chung của ông L1, bà L. Việc anh H1 đã tự ý chuyển nhượng 1 phần đất của ông L1, bà Nh thì các anh chị đều không biết và đều không được sử dụng số tiền chuyển nhượng. Các anh chị đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

**Chị Lưu Thị N và chị Lưu Thị Th1 đều trình bày:** Chị Ninh là vợ của anh H; chị Thắm là vợ của anh Ph. Các chị đều là con dâu của ông L1, các chị đều không có công sức gì đối với phần đất tranh chấp này, các chị đều không yêu cầu gì.

**Bà Nguyễn Thị L đã trình bày:** Bà và ông L1 có các con chung là anh Lê Văn H, anh Lê Văn H1, chị Lê Thị H3, chị Lê Thị H2. Hiện nay bà không sống tại thửa đất tranh chấp, bà không có yêu cầu gì.

**Bà Dương Thị Phương B trình bày:** Bà là vợ ông Lê Văn Th. Việc mua bán đất giữa ông Th và anh H1 thì bà không biết, bà không có yêu cầu gì vì tiền mua đất là tiền riêng của ông Th.

**Ủy ban nhân dân xã Lương Ph, huyện H do ông Trần Quang H4 và ông Đỗ Đình D là người đại diện cho UBND xã Lương Ph (tại biên bản làm việc ngày 10/3/2017 và ngày 25/11/2019) đã trình bày:** Việc chuyển nhượng đất giữa anh Lê Văn H1 và ông Lê Văn Th không được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lương Ph. Tại thời điểm mà các bên chuyển nhượng đất thì quyền sử dụng thửa đất vẫn mang tên hộ ông Lê Văn L1 trong Giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 17/01/2017, Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự huyện H đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản tranh chấp cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp: Thửa số 0, tờ bản đồ số 0 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lê Văn L1, (theo bản đồ địa chính là thửa số 39, tờ bản đồ số 10 ở thôn Sơn Quả 2, Lương Ph, huyện H có các cạnh: Chiều rộng giáp đường thôn là 4,7m; chiều rộng giáp đất ông Th là 3,6m; chiều dài 34,5m; diện tích đất là 130,6m<sup>2</sup>; giá đất là 380.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tổng giá trị đất tranh chấp là 49.628.000 đồng.

- Các tài sản trên phần đất tranh chấp: 02 tường cay không trát có giá trị 5.000.000 đồng, 02 tường cay trát một mặt có giá trị 10.000.000 đồng; 01 đường lán xi măng có giá trị 1.500.000 đồng; 01 cổng bê tông cốt sắt; 02 cửa sắt có giá trị 6.000.000 đồng. Tổng giá trị các tài sản là 72.128.000 đồng.

Ngày 22/11/2019, do ông Lê Văn Th đề nghị định giá 1 số các tài sản của hộ gia đình ông Th (không nằm trên phần đất tranh chấp). Hội đồng định giá đã tiến hành buổi định giá lại tài sản nhưng ông Th lại không yêu cầu định giá các tài sản của ông Th nữa.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H đã áp dụng khoản 2, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 408; Điều 500; Điều 501; Điều 502, Điều 503, Điều 288 Bộ luật dân sự; các Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 228, các Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự ; khoản 3, Điều 167, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh. Xác định Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/01/2009 giữa anh Lê Văn H1 và ông Lê Văn Th đối với thửa đất có diện tích 122m<sup>2</sup> (theo kết quả thẩm định ngày 17/01/2017 là 130,6m<sup>2</sup>) tại thửa số 0, tờ bản đồ số 0 (nay theo bản đồ địa chính xã Lương Ph là thửa số 39, tờ bản đồ số 10 tại thôn Sơn Quả 2, xã Lương Ph, huyện H (đất đã được cấp Giấy chứng nhận số AM0781753 ngày 19/11/2000 của UBND huyện H mang tên hộ ông Lê Văn L1) là vô hiệu.

Ông Lê Văn Th phải trả cho bà Nguyễn Thị Nh toàn bộ quyền sử dụng 130,6m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền đất; bà Nguyễn Thị Nh phải trả ông Lê Văn Th tổng cộng 21.500.000 đồng nhưng được sử dụng các tài sản gắn liền đất là 02 tường xây không trát, 02 tường cay trát một mặt, 01 đường láng xi măng dài 34,5m, 01 cổng bê tông cốt sắt và 02 cửa sắt:

Anh Lê Văn H1, chị Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ liên đới trả lại ông Lê Văn Th số tiền 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Về chi phí thẩm định tài sản: Chị X, anh H1 phải chịu chi phí thẩm định tài sản ngày 17/ 01/2017 là 1.350.000 đồng. Do bà Nh đã tạm ứng số tiền trên nên chị X và anh H1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại bà Nh 1.350.000 đồng. Về chi phí thẩm định ngày 22/11/2019, ông Th đã tự nguyện chịu số tiền chi phí nên không xem xét.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, lải suất chậm trả, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/12/2019, ông Th nộp đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm đã xử.

Ngày 20/12/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang có Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Nh do ông Lê Văn S là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Lê Văn Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Ông Lê Văn Th trình bày: Ông không đồng ý trả lại đất cho bà Nh vì ông L1 và bà Nh đã tách đất cho anh H1 sử dụng thành khuôn viên riêng. Quá trình giải quyết vụ án, ông có yêu cầu phản tố đề nghị anh H1 bồi thường thiệt hại cho ông 200.000.000đ là số tiền ông đã di dời các công trình trên đất để làm lối đi sau khi ông mua đất của anh H1. Tòa sơ thẩm không giải thích cho ông về việc ông có quyền đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm cũng không yêu cầu ông phải nộp tài liệu chứng cứ và tiến hành hòa giải, đối chất đối với yêu cầu phản tố của ông. Ông đồng ý với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

+ Bà Nguyễn Thị Nh do ông Lê Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Nh đồng ý xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu. Về việc ông Th đề nghị bồi thường thiệt hại thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

+ Anh Lê Văn H1 và chị Nguyễn Thị X đều trình bày: Anh chị đồng ý xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu. Về việc ông Th đề nghị bồi thường thiệt hại thì anh H1 chỉ đồng ý trả cho ông Th số tiền 14.000.000 đồng mà anh H1 đã nhận của ông Th.

**Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang không rút kháng nghị và phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng nghị KSND tỉnh Bắc Giang; chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Th: Hủy án sơ thẩm đã xử:

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

Bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn L1 (chết tháng 5/2009) có con chung là anh Lê Văn Ph. Ông L1 và bà Nguyễn Thị L có 05 người con là: Anh Lê Văn H, anh Lê Văn H1, chị Lê Thị H3, chị Lê Thị H2.

Năm 2000, UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 1722m<sup>2</sup> mang tên hộ ông Lê Văn L1 đối với thửa đất của ông L1 và bà Nh tại thôn Sơn Quả 2, xã Lương Ph, Hiệp Hòa. Khoảng năm 2004, bà Nh và ông L1 đã xây 01 nhà cấp 4 trên phần đất này. Vợ chồng bà Nh và ông L1 đã tạm thời phân chia đất ở cho các con gồm anh Lê Văn H1; anh Lê Văn H; anh Lê Văn Ph. Mỗi người con đều có 1 khuôn viên đất riêng biệt. Tuy nhiên, bà Nh và ông L1 chưa lập Hợp đồng chuyển nhượng hay tặng cho và sang tên cho bất cứ người con nào.

Anh Lê Văn H1 có vợ là chị Nguyễn Thị X. Vợ chồng anh H1, chị X sinh sống cùng ông L1, bà Nh trên phần đất của ông L1, bà Nh. Sau khi ông L1 chết, bà Nh và các con của bà Nh vẫn đang quản lý sử dụng đối với phần đất này. Năm 2005, UBND xã Lương Ph đã đo đạc và vẽ bản đồ thể hiện ranh giới giữa các thửa đất của các con trai của ông L1.

Tháng 01/2009, vợ chồng anh H1, chị X lập Giấy chuyển nhượng 1 phần đất có diện tích 130,6m<sup>2</sup> (nằm giữa khuôn viên đất mà vợ chồng anh H1 đang sử dụng) với giá tiền là 14.000.000 đồng. Biên bản nhận tiền có chữ ký của anh H1 và chị X. Theo ông Th trình bày thì sau khi nhận chuyển nhượng đất của anh H1 thì ông Th còn đưa tiếp cho anh H1 5.000.000 đồng nữa. Khi ông Th xây tường để ngăn phần đất nhận chuyển nhượng với phần đất còn lại của hộ gia đình bà Nh để làm lối đi thì bà Nh và các con của bà Nh đã ngăn cản không cho ông Th xây. Nay, bà Nh đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên; bà Nh đề nghị ông Th trả lại phần đất tranh chấp cho bà Nh. Anh H1, chị X và các con của bà Nh đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nh.

Ông Lê Văn Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nh. Ông xác định phần diện tích đất mà ông Th đã nhận chuyển nhượng là tài sản của anh H1 vì năm 2005, UBND xã Lương Ph đã tiến hành đo đạc bản đồ địa chính của xã Lương Ph, phần đất này mang tên anh H1 và ông L1 đã ký giáp ranh vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất. Ông Th đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là có hiệu lực pháp luật; trường hợp Hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì ông yêu cầu anh H1, chị X phải bồi thường thiệt hại cho ông Th 200.000.000 đồng là các chi phí mà ông Th đã di dời công trình phụ cũ trên đất của hộ gia đình ông Th để ông Th xây lối đi mới.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nh và xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là vô hiệu. Ông Th phải trả cho bà Nh 130,6m<sup>2</sup> đất tranh chấp tại thửa số 39, tờ bản đồ số 10 tại thôn Sơn Quả 2, xã Lương Ph, huyện H; anh H1 phải trả cho ông Th 14.500.000 đồng; bà Nh phải trả cho ông Th giá trị các tài sản trên phần đất tranh chấp là 21.500.000 đồng nhưng bà Nh được sử dụng các tài sản gắn liền đất là: 02 tường xây không trát, 02 tường cay trát một mặt, 01 đường láng xi măng dài 34,5m, 01 cổng bê tông cốt sắt và 02 cửa sắt.

Sau khi xét xử, ông Th kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang kháng nghị bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của ông Th và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự cụ thể như sau:

Phần đất có diện tích 1.722m<sup>2</sup> tại thôn Sơn Quả 2, xã Lương Ph, huyện H mang tên hộ ông Lê Văn L1 trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Ngày 03/01/2009, anh H1 và chị X đã ký Giấy chuyển nhượng 1 phần đất có diện tích 130,6m<sup>2</sup> (trong tổng số 1.722m<sup>2</sup> đất) cho ông Th với giá 14.000.000 đồng nhưng bà Nh và các con của ông L1 bà Nh không biết. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên không có chứng thực của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đến nay ông Th chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần diện tích đất này.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2009 giữa anh H1, chị X với ông Th là vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Khi chuyển nhượng đất cho ông Th, vợ chồng anh H1 và chị X khai là vợ chồng anh H1 và chị X đã nhận của ông Th 14.500.000đ. Ông Th khai là anh H1 đã nhận của ông Th 19.500.000đ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp đã xác định, phần đất tranh chấp có diện tích là 130,6m<sup>2</sup> có giá trị 49.628.000 đồng; trên đất tranh chấp có các tài sản do ông Th xây dựng gồm 02 tường cay không trát có giá trị 5.000.000 đồng; 02 tường cay trát có giá trị 10.000.000 đồng; đường láng xi măng có giá trị 1.500.000 đồng; 01 cổng bê tông, cánh cổng sắt có giá trị 6.000.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 22.500.000 đồng.

Tại Điều 2, mục III Giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07/4/2017 đã quy định: “Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không



yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào Hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố Hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”.

Nhưng Tòa án lại không giải thích cho ông Th biết về việc trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu thì ông Th có quyền xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ giá trị chuyển nhượng với giá trị đất được định giá, xác định thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu là  $49.628.000đ - 14.500.000đ = 35.128.000đ$ . Thiệt hại này do lỗi của cả ông Th và anh H1, chị X.

Tòa sơ thẩm chỉ xác định anh H1 có lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th và bản án đã buộc anh H1, chị X phải trả lại cho ông Th 14.500.000đ là số tiền mà anh H1 đã nhận của ông Th. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không giải thích cho ông Th biết về việc ông Th có quyền đề nghị anh H1, chị X phải bồi thường thiệt hại cho ông Th theo mức độ lỗi của mỗi bên là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và không đúng hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao.

Tổng giá trị các tài sản mà ông Th đã xây dựng trên đất có tổng giá trị là 22.500.000đ. Tòa án đã giao toàn bộ các tài sản này cho bà Nh quản lý, sử dụng. Nhưng Tòa án lại chỉ buộc bà Nh phải trả cho ông Th số tiền 21.500.000đ là thiếu 1.000.000đ so với giá trị tài sản đã được định giá.

Ngày 27/10/2000 hộ ông L1 được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng tại phần nhận định và quyết định của bản án, Tòa án lại ghi là hộ ông L1 được cấp Giấy CNQSDĐ số AM 0781753 ngày 19/11/2007; số AM 0781753 ngày 19/12/2000 là không chính xác về ngày tháng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh H1 ký giấy chuyển nhượng đất cho ông Th ngày 03/01/2009 và ký giấy nhận tiền ngày 19/01/2009; anh H1 chị X ký giấy nhận tiền ngày 19/01/2009. Nhưng tại phần nhận định của bản án, Tòa án lại nhận định hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/9/2018 và ngày 09/01/2009; giấy nhận tiền ngày 19/9/2009 là không chính xác về thời gian.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn có những vi phạm thủ tục tố tụng như sau:

Quá trình khởi kiện vụ án, bà Nh đã ủy quyền cho chị X tham gia tố tụng nhưng chị X là người ký Giấy chuyển nhượng đất cho ông Th. Quyền và nghĩa vụ của bà Nh và chị X là đối lập nhau. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận chị X là người đại diện theo ủy quyền của bà Nh là vi phạm điểm a, khoản 1, Điều 87 BLTTDS.

Chị X có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án, (BL 245).

Khi Tòa án chưa giải quyết xong vụ án thì ngày 05/8/2019, bà Nh ủy quyền cho ông Sang tham gia tố tụng tại Tòa án, (BL 320). Ông Sang không có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án.

Ông Th có yêu cầu phản tố và yêu cầu anh H1, chị X phải bồi thường thiệt hại 200.000.000 đồng là các chi phí mà ông Th đã di dời công trình phụ cũ trên đất của hộ ông Th để xây lại lối đi mới sau khi ông Th nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh H1, chị X. Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm đã nêu: Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông Th. Nhưng tại phần quyết định của bản án lại không giải quyết yêu cầu này của ông Th là không đúng quy định tại điểm c, khoản 2 Điều 266 BLTTDS.

Hơn nữa, việc ông Th có đơn phản tố đề nghị yêu cầu anh H1, chị X phải bồi thường thiệt hại 200.000.000 đồng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ, không đối chất và không hòa giải để xem xét giải quyết đối với yêu cầu phản tố này của ông Th nhưng bản án lại nhận định về việc không chấp nhận yêu cầu này của ông Th là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm giao Hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại nên Hội đồng xét xử không xem xét về nội dung vụ án.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Th, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp. Giao Hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Các đương sự chưa phải chịu án phí DSST;

Ông Th không phải chịu án phí DSPT.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Đã ký**

**Phạm Thị Minh Hiền**

