

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 08/2022/DS-PT

Ngày 25-8-2022

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 GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Mạnh Cường.

Các Thẩm phán: bà Đỗ Thị Kim Quy, bà Hoàng Thị Vân.

- Thư ký phiên tòa: ông Hoàng Văn Quán - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa:
bà Lâm Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 25/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2021/TLPT-DS ngày 27/12/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXPT-DS ngày 29/7/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: thôn K, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Hà Giang; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Cao Xuân B - Luật sư trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hà Giang, có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Lù Đức S, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn S, xã Đ, huyện Q, tỉnh Hà Giang; vắng mặt không có lý do.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Lý Thị N, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn S, xã Đ, huyện Q, tỉnh Hà Giang; vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/10/2020, bản tự khai, biên bản làm việc các ngày 17 và 18/11/2020 nguyên đơn ông Lâm Văn Đ trình bày: năm 2017, ông Lù Đức S có cho ông thuê 01 diện tích đất nông nghiệp tại thôn S, xã Đ, huyện Q với mục đích để làm mặt bằng sản xuất gạch xi măng. Ngày 09/8/2017 hai bên đã cùng tiến hành lập văn bản (viết tay) tự ký hợp đồng thỏa thuận với nhau, thời hạn cho thuê là 05 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/năm; phương thức thanh

toán năm thứ nhất 06 tháng/1 lần, đến năm thứ hai trở đi thanh toán 10.000.000 đồng/1 lần. Sau khi ký hợp đồng, ông đã trả cho ông S 5.000.000 đồng triệu đồng của 6 tháng đầu tiên và đã sử dụng khu đất đã thuê để xây bột đá, đóng gạch bê tông để bán, quá trình sản xuất gạch được 6 tháng thì chính quyền địa phương có đến nhắc nhở việc sản xuất, kinh doanh gạch trên đất canh tác của ông S không đúng mục đích sử dụng, làm ảnh hưởng đến môi trường ông đã dừng lại việc kinh doanh. Lúc đó do muốn làm ăn lâu dài nên ông có nhu cầu mua lại một phần đất đã thuê của vợ chồng ông S, bà N.

Vào ngày 27/01/2018 giữa ông Đ và ông S, bà N có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (*trong biên bản tặng cho quyền sử dụng đất không xác định cụ thể diện tích đất tặng cho nhưng có mốc giới cụ thể là: phía Đông giáp ranh thửa đất ông S1, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp suối và giáp ranh với thửa đất nhà ông Hoàng Đức C, phía Bắc giáp ranh với nhà ông S*), trên thực tế là các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nói trên với giá là 30.000.000 đồng, ngày 28/01/2018 ông Đ đã thanh toán 25.000.000 đồng, đến ngày 27/4/2018 hai bên đã đối chiếu tiền ông S vay của ông trước đó để trừ đi tiền ông S trông lán, mua vật liệu là 4.220.000 đồng. Tổng số tiền ông Đ đã đưa cho ông S, bà N là 29.220.000 đồng, ông Đ còn nợ lại 780.000 đồng.

Đối với Hợp đồng thuê đất đến tháng 4/2018 thì ông Đ không thực hiện nữa, đã dọn dẹp vật liệu còn lại để bàn giao mặt bằng lại cho vợ chồng ông S. Sau đó các bên không đi đến thống nhất, vợ chồng ông S, bà N không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận với lý do ông phải thanh toán đủ số tiền thuê 05 năm thì vợ chồng ông S mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Do hai bên có sự tranh chấp ông đã có đề nghị chính quyền địa phương xem xét, giải quyết. Đến ngày 28/8/2018 UBND xã Đ, huyện Q đã tiến hành hòa giải tại cơ sở, kết quả hoà giải không thành. Ông Đ nhận thấy rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do đó, ngày 03/11/2020 ông đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Q với yêu cầu xem xét, giải quyết buộc ông S, bà N trả lại số tiền 29.220.000 đồng đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng và giao đất cho ông; buộc ông Lù Đức S phải bồi thường 125.000.000 đồng tương đương giá trị thửa đất tranh chấp.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 11/11/2020 (bút lục 20); biên bản làm việc các ngày 27/11/2020, 30/3/2021 và 27/8/2021 (bút lục số 28, 33, 43) bị đơn ông Lù Đức S trình bày: năm 2017 vợ chồng ông có cho ông Lâm Văn Đ thuê một phần đất nông nghiệp của gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Đ sản xuất làm gạch bê tông để bán, hai bên có ký kết hợp đồng thuê đất nhưng không đăng ký tại UBND xã Đ, huyện Q. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất ông Đ đã thực hiện thanh toán 06 tháng đầu là 5.000.000 đồng, trong quá trình thuê đất, thì ông Đ có đặt vấn đề với vợ chồng ông mua lại một phần diện tích đất đã thuê để làm ăn lâu dài, vợ chồng ông nhất trí, có chỉ mốc giới, chưa đo đạc diện tích và thỏa thuận với giá 30.000.000 đồng, ngày 28/01/2018 ông Đ đã thanh toán cho vợ chồng ông 25.000.000 đồng. Quá trình thuê đất được 08 tháng thì ông Đ tự ý không thuê đất nữa với lý do UBND xã Đ thông báo việc thuê đất kinh doanh vật liệu là vi phạm pháp luật. Do vậy, khi

ông Đ yêu cầu vợ chồng ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông không đồng ý với lý do ông Đ tự chấm dứt hợp đồng thuê đất, không bàn giao lại mặt bằng sạch đất thuê cho vợ chồng ông. Sau thời gian gia đình ông đã tự dọn dẹp vật liệu còn sót lại đến tháng 10/2020 ông mới canh tác được, hiện nay ông đã trồng cỏ, trồng khoai lang trên toàn bộ diện tích cho thuê và diện tích chuyển nhượng. Toàn bộ thiệt hại mà ông Đ gây ra tương đương với số tiền ông Đ đã khởi kiện ông là 29.220.000 đồng nên vợ chồng ông không nhất trí trả lại số tiền trên. Ngoài ra, ông Đ còn nợ ông số tiền công làm thuê cho ông Đ là 2.855.000 đồng chưa thanh toán. Tại phiên tòa sơ thẩm ông cho rằng đối với yêu cầu của ông Đ buộc ông phải bồi thường 125.000.000 đồng tương đương giá trị thửa đất tranh chấp là không có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị N trình bày: nhất trí với ý kiến của ông Lù Đức S, không nhất trí trả lại tiền cho ông Lâm Văn Đ với lý do ông Đ đã vi phạm hợp đồng thuê đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q quyết định:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 502 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lâm Văn Đ yêu cầu ông Lù Đức S, bà Lý Thị N trả lại tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn Đ và ông Lù Đức S là vô hiệu.

3. Buộc ông Lù Đức S, bà Lý Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Văn Đ số tiền 29.220.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/11/2021 nguyên đơn ông Lâm Văn Đ kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp có vi phạm về hình thức nhưng không ấn định thời gian để hai bên khắc phục về hình thức; quá trình giải quyết không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất chuyển nhượng.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, tại phiên hòa giải ngày 26/7/2022 ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện của mình đó là yêu cầu ông S, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao đất đã chuyển nhượng cho ông Đức quản lý, sử dụng. Trường hợp ông S, bà N không nhất trí ông Đ đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông S, bà N vào ngày 27/01/2018 có hiệu lực pháp luật.

Về phía ông S không nhất trí chuyển nhượng đất cho ông Đ, lý do có liên quan đến hợp đồng thuê đất giữa ông S và ông Đ, do ông Đ tự ý dừng không thuê đất nữa gây thiệt hại cho gia đình ông S nên ông S không nhất trí chuyển

nhượng đất cho ông Đ. Ngoài ra, không có lý do nào khác. Đồng thời, ông S xác nhận là đã rút yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết đối với thoả thuận thuê đất giữa ông Đ và ông S, yêu cầu này hiện nay đang được Toà án nhân dân huyện Q giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lâm Văn Đ vẫn giữ nguyên kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu ông S, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao đất đã chuyển nhượng cho ông Đ quản lý, sử dụng, nếu ông S, bà N không nhất trí ông Đ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông S, bà N vào ngày 27/01/2018 có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và ông Lâm Văn Đ ký kết ngày 27/01/2018 là vô hiệu thì ông Đ yêu cầu ông S, bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đ số tiền 29.220.000 đồng và bồi thường thêm cho ông Đ số tiền là 162.500.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng tại thời điểm năm 2022.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân tỉnh có ý kiến: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, quyết định đưa vụ án ra xét xử và giao hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân huyện Q xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất chuyển nhượng là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục, bổ sung. Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Hà Giang.

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lâm Văn Đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và bên nhận chuyển nhượng là ông Lâm Văn Đ ghi ngày 27/01/2018 có tiêu đề "Biên bản tặng cho quyền sử dụng đất" là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Lù Đức S, bà Lý Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lâm Văn Đ tổng số tiền là 33.109.350 đồng.

Về chi phí tố tụng: xác nhận ông Lâm Văn Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 5.700.000 đồng.

Về án phí: ông Lâm Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn ông Lâm Văn Đ thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự thủ tục được quy định tại các Điều 271, 272, 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn Đ thì ông Đ khởi kiện yêu cầu ông Lù Đức S, bà Lý Thị N phải trả lại với số tiền 29.220.000 đồng đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng và giao đất cho ông Đ. Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm nguyên đơn ông Lâm Văn Đ thay đổi nội dung, yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Lù Đức S, bà Lý Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu ông S, bà N không nhất trí ông Đ đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông S, bà N có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ bổ sung yêu cầu là trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và ông Lâm Văn Đ ký kết ngày 27/01/2018 là vô hiệu thì ông Đ yêu cầu ông S, bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đ số tiền 29.220.000 đồng và bồi thường thêm cho ông Đ số tiền là 162.500.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng tại thời điểm năm 2022.

[3] Mặc nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện nhưng vẫn liên quan trực tiếp đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà N và ông Đ ký kết ngày 27/01/2018, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nên cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[3] Xét kháng cáo của ông Lâm Văn Đ HĐXX xét thấy:

[4] Đối với Biên bản tặng cho quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/01/2018 giữa ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và ông Lâm Văn Đ: các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện vào ngày 27/01/2018 giữa ông Đ và ông S, bà N có lập biên bản tặng cho quyền sử dụng đất (*trong biên bản tặng cho quyền sử dụng đất không xác định cụ thể diện tích đất tặng cho nhưng có mốc giới cụ thể là: phía Đông giáp ranh thửa đất ông S1, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp suối và giáp ranh với thửa đất nhà ông Hoàng Đức C, phía Bắc giáp ranh với nhà ông S*), trên thực tế các bên đều xác nhận bản chất là thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nói trên với giá là 30.000.000 đồng. Do đó, cần xác định

vào ngày 27/01/2018 ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và ông Lâm Văn Đ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị là 30.000.000 đồng.

[5] Đối với việc thực hiện hợp đồng: các bên xác nhận ngày 28/01/2018 ông Đ đã trả được 25.000.000 đồng, ngoài ra ông Đ, ông S xác định ông S còn vay mượn của ông Đ số tiền là 4.220.000 đồng. Như vậy, ông Đ đã trả được tổng cộng 29.220.000 đồng cho ông S, bà N; ông Đ còn nợ ông S, bà N số tiền là 780.000 đồng.

[6] Đối với diện tích và giá trị đất chuyển nhượng: theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 20/5/2022 thì diện tích đất ông S, bà N chuyển nhượng cho ông Đ là 397m² loại đất là đất trồng lúa nước, nằm trong thửa số 373, tờ bản đồ số 22, thuộc GCNQSDĐ số BU 013597 do UBND huyện Q cấp cho hộ ông Lù Đức S, bà Lý Thị N ngày 04/12/2013, thời hạn sử dụng đất đến ngày 08/01/2018; địa chỉ thửa đất chuyển nhượng tại thôn S, xã Đ, huyện Q, tỉnh Hà Giang. Có các cạnh tiếp giáp: phía Tây giáp đường nhựa là 6,4m; phía Đông giáp đất ông S1 là 13,2m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông S là 39,7m; phía Nam giáp suối là 39m. Theo kết quả định giá tài sản tại Biên bản định giá ngày 20/5/2022 xác định giá trị đất chuyển nhượng là 17.648.000 đồng.

[7] Về hình thức của hợp đồng: giao dịch dân sự do các bên xác lập tại Biên bản tặng cho quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/01/2018 giữa ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và ông Lâm Văn Đ không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật vi phạm quy định tại Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[8] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: theo khoản 2 Điều 501 Bộ luật Dân sự: "*Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, **thời hạn sử dụng đất**, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.*"; theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: "*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

...

d) Trong thời hạn sử dụng đất."

[9] Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thời hạn sử dụng đất ghi nhận trong GCNQSDĐ số BU 013597 ngày 04/12/2013 do UBND huyện Q cấp cho hộ ông Lù Đức S, bà Lý Thị N là đến ngày 08/01/2018. Sau khi hết thời hạn sử dụng đất, ông S, bà N không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp tục giao đất để sử dụng, nhưng ngày 27/01/2018 ông S, bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ là vi phạm về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 501 Bộ luật Dân sự và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[10] Từ các căn cứ nêu trên xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và ông Lâm Văn Đ ký kết ngày 27/01/2018 đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, căn cứ vào Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà N và ông Đ là vô hiệu.

[11] Việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. 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."

[12] Đối với diện tích đất chuyển nhượng: ông Lâm Văn Đ chưa quản lý, sử dụng, hiện nay ông S, bà N vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này nên ông Đ không có trách nhiệm hoàn trả diện tích đất chuyển nhượng.

[13] Đối với tài sản hoàn trả: theo kết quả định giá tài sản ngày 20/5/2022 thì diện tích đất mà ông S, bà N chuyển nhượng cho ông Đ có giá trị là 17.648.000 đồng. Trên thực tế các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, ông Đ đã thanh toán cho ông S, bà N là 29.220.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã xây dựng 01 bờ kè đá có giá trị được xác định là 3.889.350 đồng. Do đó, cần buộc ông S, bà N phải hoàn trả cho ông Đ số tiền 29.220.000 đồng + 3.889.350 đồng = 33.109.350 đồng.

[14] Đối với nội dung ông Đ yêu cầu ông S, bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đ số tiền 29.220.000 đồng và bồi thường thêm cho ông Đ số tiền là 162.500.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng tại thời điểm năm 2022 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[15] Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm việc Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là thiếu sót, thể hiện việc thu thập chứng cứ để chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ. Tuy nhiên, các thiếu sót này đã được cấp phúc thẩm khắc phục, bổ sung trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm.

[16] Việc cấp sơ thẩm xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và ông Lâm Văn Đ vi phạm về hình thức là đúng nhưng chưa đầy đủ dẫn đến phán quyết chưa thuyết phục.

[17] Từ các phân tích, nhận định, đánh giá nêu trên HĐXX phúc thẩm xét thấy cần áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm trong việc áp dụng pháp luật và xác định khoản tiền mà ông S, bà N phải hoàn trả cho ông Đ.

[18] Đối với thỏa thuận thuê đất giữa ông Lù Đức S và ông Lâm Văn Đ: quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông S xác nhận là đã rút yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với thỏa thuận thuê đất giữa ông Đ và ông S, yêu cầu này hiện nay đang được Tòa án nhân dân huyện Q giải quyết bằng một vụ kiện khác, ông Đ hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì khác. Do đó, HĐXX phúc thẩm xét thấy không cần đề cập xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[19] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ.

[20] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[21] Về chi phí tố tụng: ông Lâm Văn Đ tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.700.000 đồng được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Q theo Phiếu thu ngày 06/4/2022 (xác nhận ông Đ đã nộp đủ).

[22] Về án phí: áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, ông Lâm Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[23] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 22/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quản Bạ, tỉnh Hà Giang.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lâm Văn Đ.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và ông Lâm Văn Đ ký kết ngày 27/01/2018 là có hiệu lực.
3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lù Đức S, bà Lý Thị N và ông Lâm Văn Đ ký kết ngày 27/01/2018 là vô hiệu.
4. Buộc ông Lù Đức S, bà Lý Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Lâm Văn Đ tổng số tiền là 33.109.350 đồng.

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

5. Về chi phí tố tụng: xác nhận ông Lâm Văn Đ tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.700.000 đồng (ông Đ đã nộp đủ).
6. Về án phí: ông Lâm Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
7. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Giang;
- TAND huyện Q;
- Chi cục THADS huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Cường