

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 05/2019/DS-PT  
Ngày 24-4-2019  
V/v: T/c Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Xuân.

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Huy Huân.

Bà Vương Thị Thu Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Huy - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang:** Ông Hoàng Ngọc Long- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 và 24 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Thế V, sinh năm: 1961; địa chỉ: tổ 08, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang; nơi cư trú: Số nhà 37, đường A, tổ B, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Dương Lệ T (tên gọi khác Dương Thị T); địa chỉ: Tổ 01, thôn C, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị N. Sinh năm 1955; địa chỉ: Số nhà 186, tổ C, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

4. Người làm chứng:

- Bà Lê Thị T; địa chỉ: Tổ 01, thôn C, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị G; địa chỉ: Số nhà 37, đường A, tổ B, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

5. Người kháng cáo: Bà Dương Lệ T - bị đơn. Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn Ông Bùi Thế V trình bày:*

Ngày 08 tháng 02 năm 2004, giữa ông V và vợ chồng ông Dương Đình P, Bà Dương Thị T (tên gọi khác Dương Lệ T) có thỏa thuận về việc ông P và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất có chiều rộng 4m bám mặt đường Quốc lộ 2, sâu 70m, tổng diện tích đất là 280m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: Tổ 01, thôn C, xã P, huyện V (nay là xã P trực thuộc thành phố H) với giá tiền 20.000.000 đồng cho ông (có giấy viết tay do bà T ký). Đến ngày 09/02/2004, ông P và bà T đã làm đơn chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, theo nội dung đơn ông P, bà T kê khai có diện tích đất là 280m<sup>2</sup>, chiều rộng 4m, chiều dài 70m, tứ cạnh tiếp giáp: Phía Đông giáp đường Quốc lộ 2; phía Tây giáp đất đồi; phía Nam giáp đất nhà ông S; phía Bắc giáp đất nhà bà Minh và cùng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là: HĐCN QSDĐ) với nội dung bà T, ông P chuyển nhượng QSDĐ diện tích 280m<sup>2</sup> cho ông theo như thảo thuận. Tại bản HĐCN QSDĐ và đơn chuyển quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở ghi ngày 09/2/2004, bà T, ông P ký tên đầy đủ và được Ủy ban nhân dân xã P, huyện V (nay là xã P trực thuộc thành phố H) xác nhận ngày 12/3/2004. Sau khi ký HĐCN QSDĐ ông đã thanh toán trả đủ bằng tiền mặt cho bà T, ông P với số tiền 20.000.000 đồng, có giấy viết tay nhận tiền và có chữ ký của bà T. Ngoài ra sau khi thanh toán tiền đất xong, một thời gian sau bà T còn vay thêm với số tiền 5.000.000 đồng của gia đình ông (không có giấy tờ vay tiền).

Sau khi mua đất xong, ông cho gia đình bà T ở nhờ lại trên đất mà bà T đã bán cho ông. Đến khoảng năm 2006, ngôi nhà cũ của bà T bị đổ, do gia đình bà T khó khăn nên ông có nói là cho bà T mượn một ô đất ở bên kia suối để dựng nhà nhưng vì khi đất đó chưa được san ủi mặt bằng nên ông tiếp tục cho gia đình bà T dựng lại ngôi nhà trên diện tích đất mà bà T đã bán cho ông V và gia đình bà T tiếp tục sử dụng từ đó cho đến nay. Vào khoảng năm 2011, gia đình ông có nhu cầu sử dụng đất, ông yêu cầu bà T (ông P đã chết năm 2007) trả lại đất cho gia đình ông nhưng bà T không trả, sự việc tranh chấp qua nhiều lần hòa giải tại xã P đều không thành. Theo HĐCN QSDĐ, đất chuyển nhượng có kích thước chiều rộng 04m, chiều dài 70m, tổng diện tích là 280m<sup>2</sup>, còn 0,5m chiều rộng đất bám mặt đường thừa hiện nay bà T đang sử dụng (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2017 của TAND thành phố H, chiều rộng đất bám mặt đường bà T đang sử dụng thực tế là 4,5m), ông không biết là của ai. Ông chỉ yêu cầu bà T trả lại diện tích đất cho ông theo đúng HĐCN QSDĐ đã được ký kết giữa hai bên, còn phần diện tích 0,5m chiều rộng đất bám mặt đường hiện nay bà T đang sử dụng của ai thì ông không biết, ông không có ý kiến gì về diện tích đất này.

Ông V đề nghị bà T phải nghiêm túc thực hiện HĐCN QSDĐ đã được lập ngày 09/02/2004, có chữ ký xác nhận của bà T, ông P; trả lại toàn bộ diện tích đất 280m<sup>2</sup> theo đúng nội dung HĐCN QSDĐ.

*Theo đơn trình bày; bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn bà Dương Thị T trình bày:*

Năm 2000, vợ chồng bà T, ông P (bà T, ông P ở cùng nhau nhưng không có đăng ký kết hôn, ông P đã chết năm 2007) có mua của gia đình ông Nguyễn Kim S, Bà Lê Thị T một mảnh đất có kích thước chiều rộng tám mét đường Quốc lộ 2 là 03m, chiều dài là 70m, tổng diện tích là 210m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất tại: Tổ 01, thôn C, xã P, huyện V (nay xã P trực thuộc thành phố H). Khi bà mua đất của ông S thì đất của ông S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN QSDĐ), trên đất có 01 gian nhà gỗ, lợp mái lá; hai bên có viết giấy mua bán đất (bản viết tay) chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật. Bà và ông P ở trên diện tích đất và ngôi nhà đã mua của ông S, bà T. Đến năm 2004, bà có đồng ý đổi đất cho Ông V với điều kiện Ông V trả cho bà một mảnh đất khác có GCN QSDĐ đầy đủ, cách vị trí đất cũ khoảng 30m; Ông V hỏi mượn giấy tờ mua bán đất giữa bà với ông S (giấy viết tay, bản gốc) để Ông V mang vào UBND xã P làm HĐCN QSDĐ, bà đã nhất trí và đưa cho Ông V giấy mua bán viết tay của bà với ông S. Sau đó, Ông V đưa cho bà một HĐCN QSDĐ ghi ngày 27/10/2000 giữa bà với ông S, trên bản Hợp đồng ghi chiều rộng đất là 04m, chiều dài là 70m, tổng diện tích đất là 280m<sup>2</sup>. Khi Ông V đưa bản Hợp đồng cho bà, bà có thắc mắc là đất nhà bà chiều rộng là 03m, tại sao trong Hợp đồng lại ghi là 04m, Ông V đã trả lời bà là phải ghi 04m thì sau này mới đủ đường để cho ô tô đi vào nên bà đã ký vào bản Hợp đồng và không có ý kiến gì; việc Ông V lập HĐCN QSDĐ ghi ngày 27/10/2000 từ ông S sang cho bà là không đúng với thực tế. Sau đó một vài hôm, Bà Nguyễn Thị G (là vợ Ông V) mang đến đưa cho bà một giấy đổi đất (bản viết tay) có nội dung là ông Nguyễn Văn T, cư trú tại Tổ 12, phường N, thành phố H đổi cho bà một lô đất tại Tổ 01, xã P, huyện V (nay xã P trực thuộc thành phố H), trên giấy đổi đất có ghi: “*Đất rộng 04m, sâu 25m, có tứ cạnh tiếp giáp: Phía đông giáp Quốc lộ 2; phía Tây giáp đồi đất; phía Nam giáp nhà N; phía Bắc giáp đất nhà ông T*”, thực tế giữa bà, ông V và ông T chưa thực hiện việc đổi đất.

Năm 2006, nhà bà bị đổ, bà có hỏi lại Ông V xem có đổi đất nữa không thì Ông V trả lời “*Chưa có đất để đổi*” nên gia đình bà tiếp tục dựng lại nhà mới ở trên đất của bà để ở cho đến nay. Quá trình sử dụng đất từ năm 2000 đến nay, bà là người trực tiếp nộp thuế sử dụng đất và chưa làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ từ ông S sang cho bà, đất hiện chưa có GCN QSDĐ. Bà khẳng định bà và ông P chưa bao giờ ký HĐCN QSDĐ cho Ông V vào ngày 09/02/2004. Các chữ ký, chữ viết tại HĐCN QSDĐ và đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đề ngày 09/02/2004 ở mục bên người bán có các chữ ký, chữ viết ghi “*Dương Thị T*”, “*Dương Đình P*”; giấy chuyển nhượng đất đề ngày 08/02/2004 ở mục người bán có chữ ký, chữ viết ghi “*Dương Thị T*”, đều không phải là chữ ký, chữ viết của bà và ông P. Bà khẳng định gia đình bà sử dụng đất ổn định cho đến ngày UBND xã P mời ra hòa giải về việc tranh chấp đất với Ông V thì bà mới biết.

Bà T không nhất trí thực hiện HĐCN QSDĐ, không đồng ý trả đất cho Ông V theo nội dung HĐCN QSDĐ ghi ngày 09/02/2004 vì thực tế bà không được ký vào HĐCN QSDĐ cho Ông V. Diện tích đất bà mua của ông S có chiều rộng là 03m, mua bằng tiền riêng của bà (bà và ông P chỉ ở với nhau từ năm 1994

nhưng không có đăng kí kết hôn, ông P là người nghiện ma túy, không có tài sản gì và đã chết năm 2007 khi đi chấp hành án) nên diện tích đất bà mua của ông S là tài sản riêng của bà, không liên quan đến ông P. Hiện nay bà đang sử dụng đất có chiều ngang là 4,5m (03m bà nhận chuyển nhượng từ ông S; 1,5m đất còn lại là đất của Bà Trương Thị N; nơi cư trú: Tổ C, phường N, thành phố H cho bà mượn đất), diện tích đất thực tế không đúng với nội dung HĐCN QSDĐ ngày 09/2/2004 mà Ông V đã lập.

*Theo biên bản lấy lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trương Thị N trình bày:*

Năm 2001, bà mua đất của nhà ông S, bà T tại Tổ 01, thôn C, xã P, huyện V (nay là xã P trực thuộc thành phố H), có chiều dài 20m bám mặt đường Quốc lộ 2, một cạnh giáp đất của Bà Dương Lệ T, một cạnh xuôi về hướng Tuyên Quang giáp đất nhà Ông V, khi mua đất là đất đồi, chưa có mặt bằng. Khoảng năm 2005, bà thuê người san ủi quả đồi để lấy mặt bằng. Đến năm 2006, ngôi nhà của bà T bị đổ, lúc đó đất nhà bà T rất hẹp (bà T mua của nhà ông bà Sinh Thắm 03m bám mặt đường Quốc lộ 2). Do bà T có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn mà bà lại có nhiều đất nên bà có cho bà T dựng nhà vào đất của bà với chiều ngang khoảng hơn 01m đất chiều ngang bám mặt đường Quốc lộ 2. Khi bà thấy Ông V khởi kiện đòi bà T 04m đất bám mặt đường Quốc lộ 2 như hiện nay mà bà T đang sử dụng là không đúng vì đất của bà T chỉ rộng 03m, còn lại là đất của bà.

Bà N đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, phần đất hơn 01m bám mặt đường mà bà cho bà T mượn, bà chưa yêu cầu bà T trả lại đất, nếu khi nào bà có yêu cầu khởi kiện đòi đất thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

*Người làm chứng Bà Lê Thị T trình bày:* Năm 2000, vợ chồng bà (bà T là vợ của ông Nguyễn Kim S) có bán cho ông Bùi Thế V một mảnh đất có chiều rộng bám mặt đường Quốc lộ 2 là 10m; bán cho bà Dương Lệ T một mảnh đất có chiều rộng bám mặt đường Quốc lộ 2 là 03m, chiều dài thửa đất là 70m; địa chỉ các mảnh đất đã bán tại Tổ 01, thôn C, xã P, huyện V (nay xã P trực thuộc thành phố H). Khi bán đất hai bên chỉ viết giấy bán đất viết tay, ông S có ký, bà không ký (ông S đã chết năm 2003), hai bên chưa làm HĐCN QSDĐ vì đất nhà bà chưa có GCN QSDĐ. Bà xác nhận gia đình bà T chỉ mua của vợ chồng bà là 03m đất chiều ngang bám mặt đường Quốc lộ 2, không phải là mua 04m. Bà T khẳng định, chữ viết, chữ ký trong HĐCN QSDĐ ghi ngày 27/10/2000 phần bên người bán không phải là chữ ký, chữ viết của bà và ông S vì lúc bán đất không làm HĐCN QSDĐ. Diện tích thực tế bà T đang sử dụng là hơn 04m chiều ngang bám mặt đường, bà không biết số dư này là của ai, bà không có ý kiến đề nghị gì.

*Người làm chứng Bà Nguyễn Thị G trình bày:* Bà là vợ của Ông Bùi Thế V nhưng mọi việc làm ăn buôn bán của Ông V bà không biết và không tham gia. Khoảng năm 2004, bà có nghe Ông V nói sẽ mua đất tại khu vực thôn C, bà có nói với Ông V phải xem xét cẩn thận vì khu đất đó chưa có GCN QSDĐ. Ông V có nói với bà là mua đất có nguồn gốc của vợ chồng ông S, bà T đã bán cho bà T, ông P và đã có HĐCN QSDĐ nên không lo. Sau đó Ông V bảo bà đưa cho ông

số tiền 20.000.000 đồng để ông đi trả tiền mua đất cho nhà ông bà T P, bà đã đưa cho Ông V số tiền 20.000.000 đồng để trả tiền mua đất, việc Ông V trả tiền như thế nào cho ông bà T P thì bà không biết và không được chứng kiến việc Ông V với bà T ký HĐCN QSDĐ, việc thanh toán tiền cho nhau. Sau khoảng một tháng kể từ ngày bà đưa tiền cho Ông V thì bà thấy ông bà T P đến nhà gặp bà và Ông V, Ông V bảo bà đưa cho bà T vay 5.000.000 đồng, bà T nói có việc cần gấp phải về quê nên bà đã đưa cho bà T vay số tiền 5.000.000 đồng, khi đưa tiền cho bà T, hai bên không Viết giấy tờ gì mà chỉ nói miệng với nhau về việc vay nợ, từ đó đến nay bà chưa gặp lại bà T và ông P. Bà khẳng định không giao cho bà T và ông P bất cứ giấy tờ gì, cũng không được biết ông T (địa chỉ: Tổ 12, phường N, thành phố H) là ai, không biết việc thỏa thuận các nội dung mua bán đất và trả tiền giữa Ông V và ông bà T P. Việc mua bán đất do Ông V và ông bà T P tự quyết định, bà không tham gia vào việc này nên không biết nội dung gì, bà cũng không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa Ông V, bà T, để các bên tự giải quyết. Bà có ý kiến không khởi kiện bà T và cũng không yêu cầu giải quyết quyền lợi của mình trong vụ án này.

*Về việc giám định chữ ký, chữ viết:* Ông V và bà T cùng đề nghị giám định chữ ký, chữ viết trên HĐCN QSDĐ ghi ngày 09/02/2004; đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở ngày 09/02/2004; giấy chuyển nhượng đất ngày 08/02/2004 để xác định chữ ký, chữ viết tại mục bên người bán có phải là chữ ký, chữ viết của Bà Dương Lệ T và ông Dương Đình P hay không. Sau khi nhận được Kết luận giám định số 01/KL-PC54, ngày 01/8/2016 của phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Hà Giang bà T có ý kiến không đồng ý với kết luận giám định. Tòa án đã yêu cầu bà T nộp chi phí giám định lại nhưng bà T từ chối không thực hiện việc nộp tạm ứng chi phí giám định lại, đồng thời có ý kiến không đề nghị giám định lại. Do vậy, Tòa án căn cứ vào kết luận giám định số 01/KL-PC54, ngày 01/8/2016 của phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Hà Giang để giải quyết.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố H đã xác định: Diện tích đất thực tế hiện nay bà T đang sử dụng là 315m<sup>2</sup>, có tứ cạnh tiếp giáp phía Đông giáp đường Quốc lộ 2 rộng 4,5m; phía Tây giáp đất nhà bà Huệ rộng 4,5m; phía Bắc giáp đất nhà bà Vân dài 70m; phía Nam giáp đất nhà ông T1 dài 70m; hiện nay đất chưa được cấp GCN QSDĐ. Theo văn bản trả lời số 62/CV-TNMT ngày 17/9/2017 của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 25; địa chỉ Tổ 01, thôn C, xã P, huyện V (nay là xã P trực thuộc thành phố H). Tài sản trên đất gồm có: 01 ngôi nhà gỗ lợp mái prôximăng, vì kèo xà gỗ, tường cột tre trát vữa xi măng cát, có kích thước 8,6m x 4,3m = 36,98m<sup>2</sup>; 01 bếp, nền gạch bê tông láng vữa xi măng, tường gạch bê tông, xà gỗ, mái lợp prôximăng, có kích thước 3,3m x 3,2m = 10,56m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh xây gạch bê tông, nền láng vữa xi măng, xà gỗ, mái lợp prôximăng, có kích thước 1,3m x 1,5m = 1,95m<sup>2</sup>.

*Theo biên bản định giá tài sản ngày 04/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố H đã xác định:* Giá trị diện tích đất 315m<sup>2</sup> là 607.500.000 đồng (tính theo

chiều rộng tám mét đường là 4,5m x 135.000.000 đồng/01 chiều rộng tám mét đường = 607.500.000 đồng). Giá trị nhà ở, nhà bếp, nhà vệ sinh có giá trị 15.000.000 đồng. Tổng giá trị nhà và đất là 622.500.000 đồng.

Tại buổi thẩm định, Ông V xác định đất ông mua là 04m chiều ngang tám mét đường, còn thừa 50cm đất ông không biết được là của ai. Bà T xác định đất của nhà bà chỉ có 03m tính từ giáp đất nhà bà Vân, còn 1,5m đất còn lại giáp đất của nhà ông T1 là do bà mượn của bà N. Như vậy, xác định diện tích đất tranh chấp là 04m chiều ngang x 135.000.000đ/1m = 540.000.000đ + 15.000.000đ (giá trị nhà + bếp + nhà vệ sinh), tổng giá trị tài sản tranh chấp là 555.000.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang đã Quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Bùi Thế V về việc yêu cầu Bà Dương Lệ T (Dương Thị T) thực hiện HĐCN QSDĐ và trả lại đất cho ông theo HĐCN QSDĐ đã ký kết vào ngày 09/02/2004.

2. Xử: Hủy HĐCN QSDĐ không có số do Bà Dương Lệ T, ông Dương Đình P và Ông Bùi Thế V xác lập ngày 09/02/2004 do vô hiệu.

3. Buộc Bà Dương Lệ T có trách nhiệm hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 208.000.000 đồng, tổng cộng 228.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi tám triệu đồng*) cho Ông Bùi Thế V.

4. Chi phí giám định chữ ký, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông V phải chịu 3.480.000 đồng (đã thi hành xong). Bà T phải chịu 3.480.000 đồng, do Ông V đã nộp toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và một phần chi phí giám định nên buộc bà T trả cho Ông V số tiền 2.480.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng*).

5. Về án phí dân sự:

- Ông V phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí Ông V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số 00644, ngày 17 tháng 7 năm 2015.

- Bà T phải chịu 11.400.000 đồng (*Mười một triệu bốn trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 11 năm 2018, Bà Dương Lệ T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang. Bà T không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm tại các phần sau:

1. Bà T không đồng ý về việc bà có trách nhiệm hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 208.000.000 đồng, tổng cộng 228.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi tám triệu đồng*) cho Ông Bùi Thế V.

2. Bà T không đồng ý về chi phí giám định chữ ký, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông V phải chịu 3.480.000 đồng (đã thi hành xong). Bà T phải chịu 3.480.000 đồng, do Ông V đã nộp toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và một phần chi phí giám định nên buộc bà T trả cho Ông V số tiền 2.480.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng*).

3. Bà T không đồng ý về án phí dân sự: Ông V phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí Ông V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số 00644, ngày 17 tháng 7 năm 2015. Bà T phải chịu 11.400.000 đồng (*Mười một triệu bốn trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn Bà Dương Lệ T giữ nguyên kháng cáo và cung cấp thêm tài liệu chứng cứ là 01 giấy xác nhận hộ nghèo số 48/GCN ngày 01/01/2018 của Ủy ban nhân dân xã P, thành phố H và 01 đơn xin miễn án phí. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm HĐXX nghị án được thực hiện đúng quy định của pháp luật và đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự, giữ nguyên các Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang. Về án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/NQ để xác định mức án phí các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đánh giá, nhận định về nội dung kháng cáo của bị đơn Bà Dương Lệ T như sau:

[1] Về Tố tụng:

Ngày 07 tháng 5 năm 2015, Ông Bùi Thế V có đơn khởi kiện, gửi đến Tòa án nhân dân thành phố H về việc khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là: HĐCN QSDĐ) đối với Bà Dương Lệ T. Căn cứ vào Điều 26, Điều 36, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý vụ án và giải quyết là đúng theo quy định của pháp luật.

Theo Ông V trình bày: Ông V và bà T, ông P cùng ký HĐCN QSDĐ vào ngày 09/02/2004. Theo nội dung HĐCN QSDĐ, bà T, ông P chuyển nhượng cho Ông V diện tích 280m<sup>2</sup> đất tại: Tổ 01, thôn C, xã P, huyện V (nay là xã P, thành phố H) với giá trị 20.000.000 đồng. Sau khi ký HĐCN QSDĐ, bà T ông P không thực hiện việc giao đất cho Ông V dẫn đến phát sinh tranh chấp. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp là: “*Tranh chấp HĐCN QSDĐ*” là đúng quy định tại Điều 26 BLTTDS.

Ngày 01/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm. Ngày 12/11/2018, Bà Dương Lệ T nộp trực tiếp đơn kháng cáo tại Tòa án nhân dân thành phố H. Xét đơn kháng cáo của bà T nằm trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[2] Về Nội dung: Bà Dương Lệ T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H với những nội dung sau:

[2.1] Bà Dương Lệ T không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc bà phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại số tiền 208.000.000 đồng (*Hai trăm linh tám triệu đồng*), tổng cộng 228.000.000 đồng (*Hai trăm hai mươi tám triệu đồng*) cho Ông Bùi Thế V vì bà cho rằng bà không được nhận số tiền 20.000.00 đồng Ông V thanh toán cho bà khi ký chuyển nhượng bán đất cho Ông V, bà và ông P (đã chết) không được ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Ông V. Bà cho rằng đây là hành vi bịa đặt, vu khống nhằm xúc phạm danh dự, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà và điều này được quy định rõ tại khoản 1 Điều 122 BLHS.

Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX) xét thấy:

+) Đối với việc Bà T cho rằng bà không được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: HĐCN QSDĐ) cho Ông V. Bà cho rằng đây là hành vi bịa đặt, vu khống nhằm xúc phạm danh dự, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 09/2/2004 Bà Dương Thị T (Dương Lệ T) và ông Dương Đình P đã ký vào HĐCN QSDĐ và nhà ở với Ông Bùi Thế V tại nhà bà T, kèm theo hợp đồng là đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đề ngày 09/2/2004 với diện tích đất sử dụng là 280m<sup>2</sup> do bà T ông P ký xác nhận tại thôn C, xã P, thành phố H vào ngày 08/2/2004.

Tại Kết luận giám định số 01/KL-PC54, ngày 01/8/2016 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hà Giang đã kết luận:

Cụm chữ viết “Dương Thị T” dưới mục “bên vợ” trên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà (nếu có) và trên đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đề ngày 09/02/2004 so với chữ viết của Bà Dương Lệ T (Dương Thị T) trên các tài liệu mẫu so sánh là của chữ của một người; cụm chữ viết “Dương Đình P” dưới mục “bên chồng” trên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà (nếu có) và trên đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đề ngày 09/02/2004 so với chữ viết của ông Dương Đình P trên các tài liệu mẫu so sánh là của chữ viết của một người.

Chữ ký: dưới mục bên vợ đứng tên Dương Thị T trên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà (nếu có) và trên đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đề ngày 09/02/2004 so với chữ ký của Bà Dương Lệ T (Dương Thị T) trên các tài liệu mẫu so sánh là của chữ ký của một người; chữ ký dưới mục bên chồng đứng tên Dương Đình P trên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà (nếu có) và trên đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà



đề ngày 09/02/2004 so với chữ ký của ông Dương Đình P trên các tài liệu mẫu so sánh không đủ cơ sở kết luận chữ ký có phải là chữ ký của một người hay không.

Từ phân tích trên xét thấy có căn cứ xác định bà T, ông P đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đề ngày 09/02/2004 đồng ý chuyển nhượng cho Ông V diện tích đất 280m<sup>2</sup> tại thôn C, xã P, thành phố H là đúng với thực tế. Vì vậy, bà T kháng cáo cho rằng bà T không được ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Ông V và bà cho rằng đây là hành vi bịa đặt, vu khống nhằm xúc phạm danh dự, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà và điều này được quy định rõ tại khoản 1 Điều 122 BLHS 1999 là không có cơ sở để chấp nhận.

+) Đối với việc bà T không thừa nhận được nhận được nhận số tiền 20.000.000 đồng tiền mặt Ông V thanh toán cho bà khi ký chuyển nhượng bán đất cho Ông V. HĐXX xét thấy:

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ông V khai ông mua đất của ông bà T P với giá 20.000.000 đồng, ông đã thanh toán trả tiền mặt cho bà T ngay tại thời điểm mua đất, có giấy viết tay nhận tiền và chữ ký của bà T, nhưng Ông V không xuất trình được giấy viết tay đã nhận tiền của bà T. Nội dung hợp đồng CNQSDĐ và nhà ở không ghi rõ số tiền, thời điểm thanh toán tiền, nhưng hợp đồng đã ghi rõ phương thức thanh toán là tiền mặt; lời khai của Ông V khai nhận đã giao cho bà T (ông P) số tiền 20.000.000 đồng phù hợp với lời khai của bà Giang vợ Ông V khai đã đưa cho Ông V 20.000.000 đồng để Ông V trả tiền mua đất nhà bà T - Phan; kết luận giám định đã xác định được chữ ký, chữ viết trên HĐCNQSDĐ là của bà T đã ký. Do đó, có cơ sở xác định việc ký kết HĐCNQSDĐ chỉ được thực hiện khi bên mua đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bên bán (Nếu Ông V không giao tiền thì bà T ông P sẽ không ký HĐCNQSDĐ ngày 09/2/2004). Như vậy, xác định Ông V khai đã thanh toán số tiền 20.000.000 đồng mua đất cho bà T, ông P thì ông bà mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông V. Do đó, việc Bà T cho rằng bà không được nhận số tiền 20.000.000 đồng do Ông V trả khi ký HĐCNQSDĐ là không có căn cứ.

+) Đối với việc bà T không nhất trí bồi thường thiệt hại từ việc HĐCNQSDĐ giữa bà T ông P với Ông V bị tuyên vô hiệu với số tiền 208.000.000đ. HĐXX thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định HĐCNQSDĐ giữa bà T, ông P với Ông V như sau:

Thứ nhất, HĐCNQSDĐ ngày 09/02/2004 mà các bên đã ký kết không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật cụ thể:

Xét về nội dung của hợp đồng: Theo nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở (nếu có) không số, đề ngày 09/02/2004 có ghi ở phần thửa đất chuyển nhượng diện tích đất 280m<sup>2</sup> nhưng không ghi cụ thể loại đất, hạng đất, số thửa, số tờ bản đồ, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, trên đất có tài sản hay không, không ghi giá trị chuyển nhượng, số tiền là bao nhiêu. Qua lời khai của người bán đất cho bà T là bà T (vợ ông S) và bà T đều khẳng định diện tích đất ông S bán cho bà T có chiều rộng là 3m ngang tám

theo mặt đường QL 2 (3m ngang x 70m = 210m<sup>2</sup>), không phải là 4m ngang (4m ngang x 70m sâu = 280m<sup>2</sup>) như nội dung trong HĐ. Khi bà T, ông P, Ông V ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/02/2004 đất của bà T chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận QSDĐ; mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng có một phần đất bà T được Bà Trương Thị N cho mượn (theo lời khai của bà T và bà Ngân). Do đó, diện tích 280m<sup>2</sup> đất này hai bên ký kết HĐ chuyển nhượng, trong khi bên chuyển nhượng là bà T (ông P) chưa được quyền chuyển nhượng theo quy định theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993 có quy định về việc không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp: “*Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp*”; Điều 693 - BLDS năm 1995 quy định về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất: Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển nhượng QSDĐ cho người khác khi có đủ các điều kiện sau đây: “*1. Có giấy chứng nhận QSDĐ...*”. Do vậy, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông V, bà T (ông P) khi đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận QSDĐ là đã vi phạm pháp luật.

Thứ hai, xét về hình thức của hợp đồng: Trình tự thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất không thực hiện đúng theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ. Theo Công Văn số 165 ngày 26/4/2018 của UBND xã P cung cấp: Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ lưu trữ tại xã P, thành phố H hiện không có hồ sơ lưu trữ có liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn N, Bà Lê Thị T và ông Dương Đình P, Bà Dương Thị T vào năm 2000; giữa ông Dương Đình P và Ông Bùi Thế V vào năm 2004. Theo các biên bản làm việc với ông Nguyễn Đức H (Nguyên phó chủ tịch xã P năm 2004) là người xác nhận vào 02 HĐCNQSDĐ đã xác định được HĐCNQSDĐ đề ngày 27/10/2000 ghi bên bán là ông Nguyễn Văn N, Bà Lê Thị T bên mua đất là ông Dương Đình P, Bà Dương Thị T và HĐCN QSDĐ đề ngày 09/02/2004 bên chuyển nhượng đất là ông Dương Đình P Bà Dương Thị T bên nhận chuyển nhượng là Ông Bùi Thế V, được ông Tỏa (nguyên cán bộ địa chính xã P) mang đến đưa cho ông xác nhận, cả hai HĐCN QSDĐ nêu trên đều được ông xác nhận vào một thời điểm khoảng tháng 4/2004, ông H khẳng định ông S, bà T, ông P, bà T chưa bao giờ đến gặp ông để làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng QSDĐ. Ông H thừa nhận do sơ xuất nên khi ký xác nhận không xem ngày tháng ghi trên hợp đồng và do tin tưởng ông Tỏa nên mới ký. Ông Nguyễn Văn T (nguyên cán bộ địa chính xã P) khẳng định chưa bao giờ thấy ông S + Thắm, ông P + bà T, Ông V đến gặp ông để làm thủ tục xin xác nhận chuyển nhượng đất, 02 bộ HĐCN QSDĐ ông H xác nhận không phải do ông kiểm tra tính hợp pháp của hợp đồng, ông cũng không trình ông H (nguyên Phó Chủ tịch xã P) ký xác nhận 02 HĐCN QSDĐ này, việc ông H ký xác nhận 02 HĐCN QSDĐ nêu trên do ông H tự ký ông không biết gì về việc này. Như vậy, có căn cứ xác định việc xác nhận của UBND xã P vào HĐCNQSDĐ ngày 09/02/2004 và hợp đồng đề ngày 27/10/2000 có gian dối trong việc xác nhận nội dung chuyển nhượng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001 quy định: “*Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tại UBND huyện ...*” nên UBND xã P không có thẩm quyền xác nhận thủ tục

chuyển nhượng. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2004 giữa bà T, ông P, Ông V, làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã P là không đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/02/2004 giữa bà T (ông P) và Ông V đã vi phạm pháp luật cả về hình thức và nội dung.

Về giá trị của hợp đồng: Ông V khai ông mua đất của ông bà T P với giá 20.000.000 đồng, ông đã thanh toán trả tiền mặt cho bà T ngay tại thời điểm mua đất, có giấy viết tay nhận tiền và chữ ký của bà T, nhưng Ông V không xuất trình được giấy viết tay đã nhận tiền của bà T. Việc Bà T cho rằng bà không được nhận số tiền 20.000.000 đồng do Ông V trả khi ký HĐCN QSDĐ là không có căn cứ. Tuy trong hợp đồng không ghi rõ số tiền, thời điểm thanh toán tiền, nhưng hợp đồng đã ghi rõ phương thức thanh toán là tiền mặt; lời khai của Ông V khai nhận đã giao cho bà T (ông P) số tiền 20.000.000 đồng phù hợp với lời khai của bà Giang vợ Ông V khai đã đưa cho Ông V 20.000.000 đồng để Ông V trả tiền mua đất nhà bà T - P; kết luận giám định đã xác định được chữ ký, chữ viết trên HĐCNQSDĐ là của bà T đã ký (nếu Ông V không giao tiền thì bà T, ông P sẽ không ký HĐCNQSDĐ ngày 09/2/2004). Do đó, có cơ sở xác định việc ký kết HĐCN QSDĐ chỉ được thực hiện khi bên mua đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho bên bán. Như vậy, xác định Ông V khai đã thanh toán số tiền 20.000.000 đồng mua đất cho bà T, ông P thì ông bà mới ký HĐCN QSDĐ cho Ông V là có cơ sở chấp nhận.

Ông V khai sau khi ký hợp đồng CNQSDĐ ngày 09/2/2004 bà T đã giao đất cho ông, nhưng ông lại cho bà T mượn đất để ở là không có căn cứ, vì kể từ thời điểm ký HĐ ngày 09/2/2004 đến nay bà T vẫn là người quản lý, sử dụng và nộp thuế đất cho đến nay, bà T không thừa nhận việc giao đất, Ông V không có chứng cứ về việc cho bà T mượn đất. Vì vậy, xác định bà T chưa giao đất cho Ông V là đúng với thực tế.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật: 1, Giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật ... thì vô hiệu...; 2, Trong trường hợp có thiệt hại mà các bên đều có lỗi, thì mỗi bên tự chịu phần thiệt hại của mình; Nếu chỉ một bên có lỗi thì bên đó phải bồi thường thiệt hại cho bên kia. Tại Điều 146 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: 1, Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên từ thời điểm 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. Nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường... Căn cứ điểm a.4 và a.6 khoản 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/2/2004 bị coi là vô hiệu. Do đó cần tuyên hủy hợp đồng đã ký kết giữa hai bên. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu căn cứ vào điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao: Hai bên trao trả

cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Việc bồi thường thiệt hại căn cứ vào lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của các bên trong quan hệ hợp đồng, chênh lệch giá trị của đối tượng hợp đồng tại thời điểm giao dịch và thời điểm xét xử sơ thẩm.

Về xác định lỗi: Xét thấy, chủ thể ký kết hợp đồng bà T và Ông V đều có lỗi trong việc làm cho Hợp đồng vô hiệu toàn bộ, do cả bên chuyển nhượng là bà T và bên nhận chuyển nhượng là Ông V đều biết rõ là đất chưa có GCNQSD đất nhưng vẫn tiến hành ký HĐ chuyển nhượng. Việc bà T cho rằng bà và ông P (đã chết) không ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/02/2004 và đơn xin chuyển QSD đất và sở hữu nhà ngày 09/02/2004 là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo kết luận giám định số 01 ngày 01/8/2016 của phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Hà Giang, kết luận: “...Về chữ viết Dương Thị T và chữ ký dưới mục “bên vợ”, “họ tên vợ” trên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ghi ngày 09/02/2004, đơn xin chuyển QSD đất và sở hữu nhà ghi ngày 09/02/2004 so với chữ ký chữ viết của Bà Dương Lệ T (Dương Thị T) là chữ viết và chữ ký của một người...”. Mặc dù bà T không nhất trí với kết quả giám định nhưng bà không yêu cầu giám định lại. Mặt khác bà T khai diện tích đất đang tranh chấp trong hợp đồng là tài riêng của bà không liên quan đến ông P vì ông bà không phải là vợ chồng; theo xác minh tại UBND xã P, UBND phường M và Công an thành phố H xác định được bà T ông P không phải là vợ chồng, không có đăng ký kết hôn và ông P cũng không đăng ký hộ khẩu với bà T, giấy tờ mua đất (gốc) của ông S không còn, ông P đã chết nên không xác định được đất có nguồn gốc của chung giữa bà T ông P hay không, nên chấp nhận lời khai của bà T khai diện tích đất đang tranh chấp là tài sản riêng của bà T và bà đã ký chuyển nhượng thì phải chịu toàn bộ trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc bà T có ký vào HĐCN QSDĐ ngày 09/02/2004 và đơn xin chuyển QSD đất và sở hữu nhà ngày 09/02/2004 thì bà T phải chịu lỗi theo quy định. Xét thấy, Ông V có lỗi nhiều hơn bà T do Ông V là người trực tiếp đi làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ tại UBND xã P và ghi tăng diện tích đất thực tế của nhà bà T và có gian dối trong việc xác nhận hợp đồng. Do vậy, cần xác định bà T có lỗi 40% và Ông V có lỗi 60% trong việc dẫn đến hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/02/2004 vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà T đã nhận 20.000.000 đồng tiền mua đất nên phải hoàn trả cho Ông V số tiền 20.000.000 đồng. Bà T chưa giao đất cho Ông V, nên Ông V không phải giao đất cho bà T.

Về thiệt hại của hợp đồng là giá trị diện tích đất chuyển nhượng tại thời điểm xét xử tăng so với thời điểm ký kết hợp đồng, cụ thể: Diện tích đất 4m chiều ngang x 135.000.000đ/1m = 540.000.000đ - 20.000.000đ (Tiền bà T đã nhận của Ông V) còn lại 520.000.000 đồng là thiệt hại của hợp đồng. Trong đó bà T phải chịu 40% thiệt hại tương ứng với số tiền 208.000.000 đồng; Ông V phải chịu 60% thiệt hại tương ứng với số tiền 312.000.000 đồng. Buộc bà T phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ông V số tiền 20.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho

Ông V số tiền 208.000.000 đồng. Tổng cộng là 228.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như xác định lỗi mỗi bên phải chịu và việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T phải chịu 40% lỗi thiệt hại tương ứng với số tiền 208.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, việc bà T không chấp nhận phải chịu thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, việc bà T, ông P có ký kết HĐCNQSDĐ với Ông V là thực tế và việc bà có nhận từ Ông V 20.000.000đ là có căn cứ và Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đối với phần buộc bà T phải trả 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 208.000.000 đồng (Hai trăm linh tám triệu đồng), tổng cộng 228.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu đồng) cho Ông Bùi Thế V từ giao dịch dân sự bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà T đối với nội dung này không có cơ sở để xem xét.

[2.2] Bà T không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc bà phải chịu chi phí giám định chữ ký, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 3.480.000 đồng, do Ông V đã nộp toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và một phần chi phí giám định nên buộc bà T trả cho Ông V số tiền 2.480.000 đồng (Hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

HĐXX xét thấy: Việc đề nghị giám định chữ ký do bà T và Ông V cùng yêu cầu. Quá trình thực hiện ký kết hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng bà T và Ông V đều có lỗi. Căn cứ vào quy định của pháp luật, xác định lỗi của mỗi bên để buộc các bên phải chịu các chi phí theo quy định của pháp luật. Theo hồ sơ thể hiện: Các chi phí bao gồm: chi phí trưng cầu giám định đối với chữ viết và chữ ký trong HĐCN QSDĐ tại phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Hà Giang là 5.460.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án nhân dân thành phố H là 1.500.000 đồng. Tổng các chi phí giám định chữ ký, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.960.000 đồng.

Xét đề nghị của Ông V, bà T mỗi bên đều có căn cứ một phần nên Tòa án sơ thẩm quyết định mỗi người phải chịu 50% tổng các chi phí là phù hợp với quy định của pháp luật. Do Ông V đã nộp tiền tạm ứng chi phí với số tiền 5.960.000 đồng, bà T nộp tiền tạm ứng chi phí với số tiền 1.000.000 đồng nên bà T phải hoàn trả cho Ông V số tiền 2.480.000 đồng là đúng theo quy định của pháp luật.

[2.3] Bà T không nhất trí với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm:

HĐXX thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ông V phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí Ông V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số 00644, ngày 17 tháng 7 năm 2015. Bà T phải chịu

11.400.000 đồng (*Mười một triệu bốn trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 13/6/2010 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án thì... “*người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện*”.... Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đã xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và đã giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Như vậy, mức án phí Tòa án cấp sơ thẩm xác định đề bà T phải chịu là đúng và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Về đơn đề nghị xác nhận sự việc của bà T trước khi mở phiên tòa phúc thẩm đối với ông Nguyễn Đức H - Nguyên Phó Chủ tịch UBND xã P, thành phố H; Ông Nguyễn Văn T - Nguyên cán bộ địa chính xã P; Ông Lê Văn L - Nguyên Trưởng thôn thôn C, xã P; Bà Lê Thị T (là người bán đất cho bà T; Bà Vàng Thị H là hàng xóm của bà T. Tất cả những người này xác nhận không có xác nhận việc mua bán, chuyển nhượng đất của bà T và chưa thấy bà T bán đất cho ai.

Căn cứ vào biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Đức H (BL 173); Ông Nguyễn Văn T (BL 175); Bà Lê Thị T (BL 143) thấy rằng lời khai của ông H lưu trong hồ sơ vụ án và xác nhận vào đơn của bà T có mâu thuẫn. Tuy nhiên việc xác nhận của ông H không làm ảnh hưởng tới nội dung giải quyết vụ án vì HĐCNQSDĐ giữa bà T ông P với Ông V đã bị vô hiệu. Đơn xác nhận sự việc của bà T chỉ chứng minh bà T có đất tại thôn C xã P, thành phố H và việc ký kết HĐCNQSDĐ giữa bà T, ông P với Ông V không tuân thủ các quy định của pháp luật trong quá trình ký kết hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã xác minh làm rõ những nội dung bà T nêu trong đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho việc bà và ông P không ký vào HĐCNQSDĐ cũng không có căn cứ nào chứng minh giữa bà và Ông V chỉ có thực hiện việc trao đổi đất chứ không phải là chuyển nhượng đất và nhà ở, do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các bên đương sự cũng như qua xét hỏi công khai tại Tòa án và căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án khách quan, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Về Lãi suất chậm trả:

Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định “*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015” là phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, ngày 11/01/2019, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên cần tuyên lại cho phù hợp, cụ thể như sau: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Từ những phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của Bà Dương Lệ T không có căn cứ để xem xét. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật được HĐXX chấp nhận.

[3] Án phí: Do kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000đồng. Bà T còn phải nộp thêm 100.000 đồng án phí phúc thẩm.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà T cung cấp cho HĐXX 01 Giấy chứng nhận bà T thuộc hộ cận nghèo. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí phúc thẩm dân sự cho bà T và trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Dương Lệ T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang.

Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 146, các điều từ Điều 690 đến Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015; điều 30 Luật Đất đai năm 1993; điều 31 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001; điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo pháp lệnh; điểm b, khoản 3, Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy

định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thế V về việc yêu cầu bà Dương Lệ T (Dương Thị T) thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại đất cho ông theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 09/02/2004.

2. Xử: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi số) do bà Dương Lệ T, ông Dương Đình P và ông Bùi Thế V xác lập ngày 09/02/2004 do vô hiệu.

3. Buộc Bà Dương Lệ T có trách nhiệm hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 208.000.000 đồng (Hai trăm linh tám triệu đồng), tổng cộng 228.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu đồng) cho Ông Bùi Thế V.

4. Chi phí giám định chữ ký, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông V phải chịu 3.480.000 đồng (đã thi hành xong). Bà T phải chịu 3.480.000 đồng, do ông V đã nộp toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và một phần chi phí giám định nên buộc bà T trả cho ông V số tiền 2.480.000 đồng (Hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

5. Về án phí dân sự:

- Ông Bùi Thế V phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số 00644, ngày 17 tháng 7 năm 2015.

- Bà Dương Lệ T được miễn toàn bộ số tiền 11.400.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm dân sự. Trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) bà T đã nộp theo biên lai thu số BB/2013/01009 ngày 26 tháng 11 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

*Trường hợp bản án, 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, Điều 7, 7a, Điều 7b 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.*

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- TAND thành phố HG;
- Chi cục THADS thành phố HG;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Xuân**