

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 41/2019/DS-PT.

Ngày : 22-4-2019

V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”.

**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 tòa:*** Ông Bạch Đăng Thi

***Các thẩm phán:***

Bà Phạm Thị Minh Hiền

Bà Trần Thị Hà

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Dương Đình Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:*** Ông Nguyễn Đức Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 22/4/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2019/TLPT- DS ngày 02 tháng 01 năm 2019.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2019/QĐ-PT ngày 02/3/2019, và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 31 ngày 12/3/2019, giữa:

**\*Nguyên đơn:** Ông Lương Văn C, sinh năm 1953 (Có mặt).

Nơi ĐKHKTT: Thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Nơi ở: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Bắc Giang.

**\*Bị đơn:**

- Bà Dương Thị H1, sinh năm 1946. Địa chỉ: Thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Vắng mặt).

- Anh Dương Quang T1, sinh năm 1990. Địa chỉ: Phố X, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Có mặt).

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

- Ông Dương Văn H2, sinh năm 1946 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Lại Thị Hương N2, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Phố X, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Bà Dương Thị Hà L1, sinh năm 1953. Nơi ĐKKHKT: Thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Nơi ở: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Lương Thị H3, sinh năm 1976.

- Anh Lương Văn H4, sinh năm 1982.

Đều địa chỉ: Thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Lương Thị H5, sinh năm 1985.

- Anh Vi Văn D, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

- Anh Vi Lương Quốc H6, sinh năm 1999.

Đều địa chỉ: Thôn Vặt P, xã H, huyện N, tỉnh Bắc Giang.

Bà L1, chị H3, anh H4, chị H5, anh H6 do ông Lương Văn C đại diện theo ủy quyền (ông C có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

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

Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2017, biên bản ghi lời khai của nguyên đơn và tại Phiên tòa nguyên đơn ông Lương Văn C trình bày:

Vào năm 1992 gia đình ông được Nhà nước giao diện tích 3.173 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 411555, vào sổ số 00009/QSDĐ/H ngày 29/12/1999 đứng tên ông làm chủ hộ. Thời điểm giao đất nông nghiệp những thành viên trong hộ được giao theo định suất gồm có ông, vợ ông là bà Dương Thị L1 và các con ông gồm: Lương Thị H7(đã mất); Lương Thị H5, Lương Văn H4.

Đến tháng 6/2005 vợ chồng ông đi làm ăn xa nên đã cho bà Dương Thị H1 thuê thâu diện tích đất 240 m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 3.173 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trên, thuộc xứ đồng C1, Thôn N1, xã Y với thời gian thuê là 10 năm, giá 1.200.000đ, việc cho bà H1 thuê ruộng hai bên chỉ nói bằng miệng không làm văn bản.

Vào ngày 22/10/2017 phía bị đơn bà H1, anh T1 có đưa ra hai giấy mua ruộng ngày 09/10/2002 và ngày 27/10/2013 có nội dung ông chuyển nhượng 240 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cho bà H1 và cho anh T1 với giá 05 triệu đồng ông cho rằng do gia đình bà H1 giả mạo chữ ký của ông, ông chỉ cho bà H1 đầu thuê đất chứ không chuyển nhượng đất.

Sau khi có kết quả giám định số 576/KL-PC54 ngày 04/5/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự là hai giấy mua ruộng trên là đúng chữ ký và chữ viết của ông bên người bán ruộng. Ông thay đổi lời khai và cho rằng vào năm 2002 ông có chuyển nhượng diện tích đất ở (phần đất liền trước với diện tích 240m<sup>2</sup> đất ruộng) cho bà H1, năm 2009 làm thủ tục sang tên, ông có ký 03 tờ giấy lưu không cho gia đình nhà bà H1, cũng có thể là lợi dụng sơ hở nên gia đình bà H1 đã viết nội dung bên trên vào là ông bán diện tích 240 m<sup>2</sup> đất ruộng, thực tế không có việc đó. Ông vẫn

giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án tuyên bố hai giấy mua ruộng ngày 09/10/2002 và ngày 27/10/2013 là vô hiệu, buộc bà H1 phải trả lại diện tích đất 240 m<sup>2</sup> tại Thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hai hợp đồng trên vô hiệu, đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông cho rằng không có việc ông chuyển nhượng đất cho phía bị đơn nên không đồng ý bồi thường thiệt hại cũng như không yêu cầu phía bị đơn phải bồi thường gì, ông đồng ý với hiện trạng hiện nay của diện tích đất sau khi đo đạc theo sơ đồ ngày 28/6/2018.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2018 và những lời khai tiếp theo bị đơn bà Dương Thị H1 trình bày:

Năm 2002, gia đình bà được ông Lương Văn C bán diện tích đất 240 m<sup>2</sup> đất ruộng thuộc địa chỉ xứ đồng C1, xóm N1, xã Y, L, Bắc Giang. Giá chuyển nhượng là 5 triệu đồng. Gia đình bà trả đủ tiền cho ông C. Vào ngày 09/10/2002 hai bên có làm giấy mua ruộng viết tay (do con đẻ bà Dương Văn H8 soạn hộ). Khi mua ruộng, ông C là người đứng ra mua bán với gia đình bà. Lý do mua đất của ông C từ năm 2002 đến nay chưa làm thủ tục chuyển sang tên là do diện tích đất ruộng giá trị không lớn và cũng do không hiểu biết pháp luật. Hiện nay gia đình bà ngoài việc xuất trình giấy bán ruộng ngày 09/10/2002 (giữa ông C và bà) thì có xuất trình thêm giấy bán ruộng ngày 27/10/2013 (giữa ông C và anh T1) là do: Trước năm 2002 gia đình bà có mua diện tích đất ở của ông C, phần diện tích đất ở nối liền với diện tích 240 m<sup>2</sup> đất ruộng, sau khi mua diện tích đất ở xong bà có tặng cho cháu bà là Dương Quang T1 đứng tên. Vào ngày 27/10/2013 bà có bảo ông C làm lại giấy mua bán ruộng cho anh T1 để tiện cho việc sang tên cho T1. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông C, gia đình bà trực tiếp quản lý, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà có cho những người hàng xóm xung quanh trồng rau, hiện gia đình bà không trồng cây cũng như không làm phát sinh thêm tài sản gì trên đất. Việc ông C cho rằng ông ký khống cho gia đình bà ba tờ giấy trắng, sau gia đình bà điền nội dung chuyển nhượng đất ruộng trên là hoàn toàn không đúng. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, không nhất trí trả lại diện tích đất ruộng trên và vì vậy tuy đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng bà không yêu cầu. Bà không có ý kiến gì về kết quả đo đạc, hiện trạng thửa đất cũng như định giá tài sản.

Tại bản tự khai ngày 05/02/2018 và các lời khai tiếp theo, tại phiên tòa bị đơn anh Dương Quang T1 trình bày:

Vào năm 2002, bà nội anh là Dương Thị H1 mua diện tích đất ruộng là 240 m<sup>2</sup>, chiều dài 25m, chiều rộng 9,6 m<sup>2</sup> thuộc xứ đồng C1, xóm N1, xã Y với giá 5 triệu đồng. Khi mua bán hai bên có làm giấy viết tay vào ngày 09/10/2002 có chữ ký của ông Lương Văn C. Bà H1 ý định tặng cho anh diện tích đất ruộng 240 m<sup>2</sup> nên vào năm 2013 bà H1 có bảo ông C làm lại giấy mua bán ruộng cho anh để tiện cho việc sang tên và giảm thủ tục. Ông C đã viết lại giấy bán ruộng cho anh vào

ngày 27/10/2013. Thực chất ông C chỉ bán ruộng cho bà H1, không phải bán ruộng cho anh và diện tích đất ruộng trên từ trước tới nay vẫn do bà H1 và ông H2 sử dụng. Trong trường hợp giấy mua ruộng ngày 27/10/2013 bị Tòa án tuyên vô hiệu thì anh không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Hà L1, chị Lương Thị H3, chị Lương Thị H5, anh Lương Văn H4, anh Vi Văn D và anh Vi Lương Quốc H6 đều ủy quyền cho ông C để trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án, tất cả đều thống nhất quan điểm trên của ông C.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2018 và các lời khai tiếp theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H2 trình bày:

Ông thống nhất với lời khai của vợ ông là bà Dương Thị H1, xác định gia đình ông có việc nhận chuyển nhượng diện tích đất ruộng diện tích đất 240 m<sup>2</sup> tại địa chỉ xứ đồng C1, xóm N1, xã Y, L, Bắc Giang. Giá chuyển nhượng là 5 triệu đồng, số tiền trả ông C là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, không trả lại diện tích đất ruộng trên cho ông C và vì vậy trong trường hợp Tòa án có tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2002 vô hiệu thì ông không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông không có ý kiến gì về kết quả đo đạc cũng như định giá tài sản.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lại Thị Hương N2 trình bày:

Chị xác định vào ngày 27/10/2013 ông C làm lại giấy mua ruộng cho chồng chị là anh Dương Quang T1 để tiện cho việc sang tên sang tên, giảm thủ tục, thực tế không có việc chuyển nhượng đất giữa ông C và anh T1. Chị không có yêu cầu xử lý hậu quả trong việc giấy mua ruộng ngày 27/10/2013 bị vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Đề nghị Tòa án tuyên bố hai giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2002 giữa ông Lương Văn C và bà Dương Thị H1 là vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2013 giữa ông Lương Văn C và anh Dương Quang T1 là vô hiệu do giả mạo, ông C do tin tưởng nên đã ký 03 tờ giấy lưu không cho gia đình bà H1, việc nội dung chuyển nhượng diện tích đất ruộng 240 m<sup>2</sup> là do gia đình bà H1 tự viết vào. Mặt khác trong giấy bán ruộng không có chữ ký của các thành viên trong hộ của gia đình ông C. Từ năm 1992 đến nay gia đình ông C vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Do hai giấy chuyển nhượng trên là giả mạo nên đề nghị không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc gia đình bà H1 phải trả lại diện tích đất trên cho gia đình ông C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà H1 trình bày:

Xác định nguồn gốc diện tích đất trên là đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình, Nhà nước chia theo định suất, ông C ký giấy chuyển nhượng diện tích 240 m<sup>2</sup> vẫn nằm trong phần định suất của ông C được cấp. Mặt khác theo quy định Bộ luật dân

sự 2015, Tòa án vẫn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về mặt hình thức nhưng các bên đã thực hiện được 2/3 hợp đồng, trong vụ án này gia đình bà H1 đã trả đủ cho ông C số tiền 05 triệu đồng và đã sử dụng đất từ năm 2002 cho đến nay. Đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng diện tích đất 240 m<sup>2</sup> ngày 09/10/2002 giữa ông Lương Văn C và bà Dương Thị H1.

Tòa án tiến hành xác minh ngày 09/7/2018 tại UBND xã Y, diện tích đất 240 m<sup>2</sup> đang tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Lương Văn C nằm trong tổng diện tích diện tích 3.173 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại Thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 411555, vào sổ số 00009/QSĐĐ/H ngày 29/12/1999. Thời điểm giao đất nông nghiệp những thành viên trong hộ được giao theo định suất gồm ông C, vợ là bà Dương Thị Hà L1 và các con ông C gồm Lương Thị H5, Lương Thị H7, Lương Văn H4. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 240 m<sup>2</sup> đất địa phương không nắm được vì các bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Đề có căn cứ giải quyết vụ, Tòa án đã ra Quyết định trưng cầu giám định số 02/2018/QĐ -TCGD ngày 13/4/2018. Tại kết luận giám định số 576/KL-PC54 ngày 04/5/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự kết luận: Chữ viết “Tôi có chuyển nhượng cho bà H1 - Lương V C” dưới mục “người bán ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1; chữ viết “Lương V C” dưới mục “Người bán ruộng ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết của Lương Văn C trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1, M2, M3, M4, M5 là cùng một người viết ra. Chữ ký dưới mục “Người bán ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1; dưới mục “Người bán ruộng ký tên” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký của Lương Văn C trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1, M2, M3, M4, M5 là cùng một người ký ra.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 28/6/2018, Hội đồng định giá đã định giá trị giá diện tích đất theo giá thị trường tại thời điểm là 216.000đ/1m<sup>2</sup>.

Trong vụ án này nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận với nhau được lãi suất chậm thi hành án.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đã xử:

Căn cứ vào các Điều 118, khoản 3, 4 Điều 131; Điều 136; khoản 1 Điều 137; Điều 138; Điều 146; Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 31, khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993. 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 và tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình". Điều 228; Điều 147; Điều 161; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điểm đ, khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2002 giữa ông Lương Văn C và bà Dương Thị H1 là vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2013 giữa ông Lương Văn C và anh Dương Quang T1 là vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng bà Dương Thị H1 và ông Dương Văn H2 trả lại diện tích đất nông nghiệp 240 m<sup>2</sup> tại Thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 411555, vào sổ số 00009/QSĐĐ/H ngày 29/12/1999 do UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp, có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ông Dương Văn T2; phía Nam giáp đất ông Dương Văn B; phía Đông giáp đất ông Dương Quang T1 (có sơ đồ kèm theo).

Ông Lương Văn C phải trả lại 5.000.000đ (năm triệu đồng) và phải bồi thường thiệt hại 28.104.000đ (hai mươi tám triệu một trăm linh bốn nghìn) cho vợ chồng bà Dương Thị H1 và ông Dương Văn H2.

Về chi phí tố tụng: Ông Lương Văn C phải chịu khoản tiền chi phí giám định 3.270.000đ. Khoản tiền này ông C đã nộp đủ.

Về chi phí định giá tài sản: Vợ chồng bà Dương Thị H1 phải trả cho ông Lương Văn C số tiền 1.509.600đ (Một triệu năm trăm linh chín nghìn sáu trăm đồng) do ông C đã nộp tạm ứng tiền chi phí định giá tài sản.

Ngoài ra bản án còn tuyên lỗi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 06/11/2018, Ông Lương Văn C là nguyên đơn kháng cáo và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo: Kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 36/2018/DSST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

Ngày 22/11/2018, bà Dương Thị H1 là bị đơn kháng cáo và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 36/2018/DSST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

Ngày 22/11/2018, Anh Dương Quang T1 là bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị H1 làm đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 36/2018/DSST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện L và công nhận 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị H1 và ông Lương Văn C là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lương Văn C là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bà Dương Thị H1 là bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Ông Lương Văn C trình bày: Giữ nguyên yêu cầu.

Anh Dương Quang T1 là bị đơn, đồng thời là đại diện của bà Dương Thị H1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu. Bổ sung thêm đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

**+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:**

- 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 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Văn C, bà Dương Thị H1, anh Dương Quang T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Lương Văn C, Bà Dương Thị H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm, anh Dương Quang T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét đơn kháng cáo của ông Lương Văn C là đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DSST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện L vì có nhiều vi phạm trong quá trình giải quyết vụ án làm cho việc giải quyết của bản án không khách quan, quyết định của bản án là không có căn cứ, thì thấy:

Về nguồn gốc diện tích 240m<sup>2</sup> đất nông nghiệp đang tranh chấp là đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Lương Văn C nằm trong tổng diện tích diện tích 3.173m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 411555, vào sổ số 00009/QSDĐ/H ngày 29/12/1999. Thời điểm giao đất nông nghiệp những thành viên trong hộ được giao theo định suất gồm có vợ ông C là bà Dương Thị L1 và các con gồm chị Lương Thị H5, chị Lương Thị H7, anh Lương Văn H4.

Ông C ban đầu cho rằng gia đình bà H1 giả mạo chữ ký và chữ viết của ông trong hai giấy chuyển nhượng ngày 09/10/2002 và ngày 27/10/2013. Sau khi có kết luận giám định thì ông đã công nhận là đúng chữ ký và chữ viết của ông bên phần người bán ruộng của hai giấy chuyển nhượng. Việc ông cho rằng vào năm 2002 ông có chuyển nhượng diện tích đất ở (phần đất liền trước với diện tích 240m<sup>2</sup> đất ruộng) cho bà H1, năm 2009 làm thủ tục sang tên, ông có ký 03 tờ giấy lưu không cho gia đình nhà bà H1, cũng có thể là lợi dụng sơ hở nên gia đình bà H1 đã viết nội dung bên trên vào là ông bán diện tích 240m<sup>2</sup> đất ruộng, thực tế không có việc đó mà ông chỉ cho bà H1 đầu thầu đất, tuy nhiên ông C không đưa ra được căn cứ chứng minh. Đối với giấy chuyển nhượng ngày 27/10/2013 anh T1, bà H1 đều xác định không có việc anh T1 nhận chuyển nhượng đất từ ông C mà do muốn giảm thủ tục hành chính nên viết lại giấy chuyển nhượng ngày 27/10/2013, thực tế chỉ có việc chuyển nhượng đất trên giữa bà H1 và ông C. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn C và bà Dương Thị H1 vào năm 2002 và ông C có ký nhận vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2002.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông C lại đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giải quyết bồi thường thiệt hại do lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[2]. Xét đơn kháng cáo của bà Dương Thị H1 và anh Dương Quang T1 thấy:

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 09/10/2002 là giấy viết tay, các bên đã không tuân thủ về mặt hình thức quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự 1995 “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*” và các bên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng là đã vi phạm Điều 31 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 2001 “*Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện*”.

- Về nội dung: Nguồn gốc của diện tích đất 240m<sup>2</sup> là đất nông nghiệp và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/1999 cấp cho hộ gia đình, do ông Lương Văn C làm chủ hộ. Thời điểm giao đất nông nghiệp những thành viên trong hộ được giao theo định suất gồm có vợ ông C là bà Dương Thị L1 và các con gồm chị Lương Thị H5, chị Lương Thị Hiền, anh Lương Văn H4. Theo quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 thì diện tích đất nông nghiệp trên là tài sản chung của hộ gia đình ông Lương Văn C. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2002 có một mình ông C giao kết hợp đồng, không có sự nhất trí của các thành viên còn lại trong hộ, nội dung chuyển nhượng mang tính chất cá nhân giữa ông C và bà H1, không phải với tư cách là chủ hộ gia đình đại diện giao dịch vì lợi ích chung của các thành viên trong hộ. Nay các thành viên trong hộ của ông C đều khai không biết có việc chuyển nhượng trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà H1 cũng chưa sử dụng đất, chưa có xây dựng công trình kiên cố, hay trồng cây lâu năm trên đất nên không có căn cứ cho rằng các thành viên trong hộ gia đình ông C biết việc ông C chuyển nhượng đất cho gia đình bà H1. Mặt khác khi chuyển nhượng đất nông nghiệp các bên vi phạm khoản 2 Điều 75 Luật đất đai 1993 “*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Chuyển đi nơi khác....Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép*”.

- Đối với giấy mua ruộng ngày 27/10/2013, anh T1 và bà H1 đều xác định là không có việc chuyển nhượng đất giữa ông C và anh T1 mà chỉ do muốn hợp thức hóa, để giảm thủ tục hành chính nên ông C viết lại giấy chuyển nhượng cho anh T1, thực tế bà H1 vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất ruộng trên. Do vậy xác định giao dịch dân sự này là vô hiệu theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự 1995 “*Giao dịch vô hiệu do giả tạo*”.

[3]. Từ những phân tích trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2002 đã vi phạm cả về hình thức, nội dung, vi phạm điều kiện có hiệu lực của của giao dịch dân sự, vì vậy xác định là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 136, khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 “*Giao dịch*



*dân sự do vi phạm điều cấm của pháp luật*”. Giấy mua ruộng ngày 27/10/2013, giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự 1995 “*Giao dịch vô hiệu do giả tạo*”.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều không có yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn giải quyết buộc ông C phải bồi thường thiệt hại cho bà H1, ông H2 số tiền 28.104.000 đồng là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giải quyết bồi thường thiệt hại do lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải hủy và đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4]. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong vụ án này bên chuyên nhượng đất (ông C) cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất trên là do giả mạo, yêu cầu phía bà H1 trả lại đất, còn bên nhận chuyển nhượng (bà H1) không muốn trả lại đất cho ông C. Xét thấy các bên đều muốn trốn tránh nghĩa vụ đối với nhau nên đều không đề nghị xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên và giải quyết triệt để vụ án. Căn cứ vào Điều 146 Bộ luật dân sự 1995: “*Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. 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 phải bồi thường*”. Vì vậy cần buộc vợ chồng bà Dương Thị H1 và ông Dương Văn H2 phải trả lại diện tích 240m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại Thôn N1, xã Y cho hộ gia đình ông Lương Văn C. Do một mình ông C ký giấy chuyển nhượng và nhận tiền của bà H1 nên buộc riêng ông C phải trả lại cho vợ chồng bà H1, ông H2 số tiền 05 triệu đồng từ việc chuyển nhượng.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì thấy ông C một mình tự ý giao dịch chuyển nhượng đất mặc dù biết rõ nguồn gốc đất, còn phía bà H1, ông H2 chỉ giao dịch với ông C trong khi đất là tài sản chung của cả hộ gia đình, nhận chuyển nhượng khi không được sự nhất trí của các đồng sở hữu. Mặt khác cả hai bên đều không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy đánh giá mức độ lỗi của ông C 60% và bà H1, ông H2 là 40% làm cho hợp đồng vô hiệu.

Xác định thiệt hại thực tế: Qua điều tra, xác minh hiện nay hiện trạng của diện tích đất chuyển nhượng trên gia đình bà H1 không có đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, trên đất không trồng cây gì. Ông C đồng ý với hiện trạng diện tích đất hiện nay và không ý kiến gì. Tại biên bản định giá tài sản, trị giá đất hiện nay là 51.840.000đ, như vậy xác định thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu chỉ là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận

với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 46.840.000đ (Bốn mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng). Do phía vợ chồng bà H1, ông H2 cũng có 40% lỗi nên ông C chỉ phải bồi thường số tiền 46.840.000đồng x 60% = 28.104.000đồng theo hướng dẫn tại 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 và tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình".

Đối với giấy mua ruộng ngày 27/10/2013, anh T1 và bà H1 đều xác định là không có việc chuyển nhượng đất giữa ông C và anh T1 mà chỉ do muốn hợp thức hóa, để giảm thủ tục hành chính nên ông C viết lại giấy chuyển nhượng cho anh T1, thực tế bà H1 vẫn quản lý, sử dụng diện tích đất ruộng trên. Do vậy xác định giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự 1995 "*Giao dịch vô hiệu do giả tạo*". Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định thực tế các bên không bị thiệt hại gì trong giao dịch này.

[5]. Về Chi phí tố tụng; Về án phí:

Về chi phí tố tụng: Kết quả giám định chữ ký và viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông Lương Văn C viết ra. Căn cứ vào Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn ông Lương Văn C phải chịu khoản tiền chi phí giám định 3.270.000 đồng. Khoản tiền này ông C đã nộp đủ.

Về chi phí định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí định giá tài sản hết 3.774.000 đồng. Ông C có nghĩa vụ phải bồi thường 60% giá trị thiệt hại thì phải chịu 60% tiền chi phí định giá tài sản, tức = 2.264.400 đồng; Bà H1 và ông H2 phải chịu 40% số tiền chi phí định giá, tức = 1.509.600 đồng theo quy định hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Xác định ông C đã tạm ứng số tiền trên nên buộc vợ chồng bà H1, ông H2 trả cho ông C số tiền 1.509.600 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn anh T1 phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà H1 và ông H2, ông C được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh T1 cho rằng giá 216.000 đồng/1m<sup>2</sup> do hội đồng định giá là thấp, đề nghị xem xét. Qua nghiên cứu, xem xét thì hội đồng định giá đã tiến hành định giá đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu của anh T1 về việc đề nghị xem xét lại định giá là không có căn cứ.

[6]. Nhận định của Tòa án nhân dân huyện L là có căn cứ. Bởi lẽ trên, xét thấy kháng cáo của ông C, bà H1, anh T1 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DSST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Văn C, bà Dương Thị H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm, anh Dương Quang T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Văn C, bà Dương Thị H1, anh Dương Quang T1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 118, khoản 3, 4 Điều 131; Điều 136; khoản 1 Điều 137; Điều 138; Điều 146; Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 31, khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993. 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 và tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao "Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình". Điều Điều 228; Điều 147; Điều 161; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm đ, khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2002 giữa ông Lương Văn C và bà Dương Thị H1 là vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2013 giữa ông Lương Văn C và anh Dương Quang T1 là vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng bà Dương Thị H1 và ông Dương Văn H2 trả lại cho ông Lương Văn C diện tích đất nông nghiệp 240 m<sup>2</sup> tại Thôn N1, xã Y, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 411555, vào sổ số 00009/QSĐĐ/H ngày 29/12/1999 do UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp, có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ông Dương Văn T2; phía Nam giáp đất ông Dương Văn B; phía Đông giáp đất ông Dương Quang T1. (có sơ đồ kèm theo).

Ông Lương Văn C phải trả lại 5.000.000đ (năm triệu đồng) và phải bồi thường thiệt hại 28.104.000 đ (hai mươi tám triệu một trăm linh bốn nghìn) cho vợ chồng bà Dương Thị H1 và ông Dương Văn H2.

Về chi phí tố tụng: Ông Lương Văn C phải chịu khoản tiền chi phí giám định 3.270.000đồng. Khoản tiền này ông C đã nộp đủ.

Về chi phí định giá tài sản: Vợ chồng bà Dương Thị H1 phải trả cho ông Lương Văn C số tiền 1.509.600đ (một triệu năm trăm linh chín nghìn sáu trăm đồng) do ông C đã nộp tạm ứng tiền chi phí định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Dương Quang T1 phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Miễn tiền án phí cho bà Dương Thị H1, ông Dương Văn H2 và ông Lương Văn C.

Kể từ ngày bản án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 thoả 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, 7b và 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.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lương Văn C, bà Dương Thị H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm, anh Dương Quang T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Xác nhận anh Dương Quang T1 đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số AA/2017/0003579 ngày 22/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

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

**Nơi nhận:**

- TAND huyện Lục Nam;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã kí)**

**Bạch Đăng Thi**