

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

Bản án số: 62/2024/DS-PT

Ngày: 09 - 12 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dương

Các Thẩm phán: Bà Từ Thị Hải Dương

Bà Hoàng Thị Thanh Nhàn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Hương Giang - Thẩm tra viên Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Lương Việt, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2024, tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2024/TLPT-TCDS, ngày 24 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 285/2024/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hà Văn R và bà Lê Thị T, địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị N, anh Hà Đức T1, địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; anh T1 chị N có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:

+ Bà Bùi Thị X - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Q, địa chỉ: Số 117b L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

+ Ông Lê Anh N1 - Luật sư Công ty L2, địa chỉ: Số D, ngõ E phố H, phường C, quận H, thành phố Hà nội. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị T2, địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn: Ông Vũ Xuân H, địa chỉ: Số H T, tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T3 và bà Trần Thị K, địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà K: Ông Vũ Xuân H, địa chỉ: Số H T, tổ dân phố A, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. Ông [Lê Khánh T4](#) và bà [Ngô Thị Quỳnh A](#), địa chỉ: [Thôn L, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình](#), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông [T4](#), bà [A](#): Ông [Nguyễn Tiến T5](#), địa chỉ: [Số E, đường A, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#), vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm số 22/2024/DS – ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau: Ngày 14/01/2002, ông [Hà Văn R](#) được [UBND huyện Q](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên [Hà Văn R](#) tại [thôn T, xã H, huyện Q](#) để trồng rừng thuộc lô đất số 58, tờ bản đồ K2, diện tích 42.000m², mục đích sử dụng: Lâm nghiệp, thời hạn sử dụng đến năm 2045. Ngày 20/01/2002 ông [Hà Văn R](#) viết giấy chuyển nhượng lại thửa đất nói trên cho bà [Lê Thị T2](#), địa chỉ: [Thôn L, xã V, huyện Q, tỉnh Quảng Bình](#).

Ngày 12/10/2015, ông [Lê Văn T3](#) và bà [Trần Thị K](#) cùng với vợ chồng ông [R](#) bà [T](#) viết giấy thỏa thuận với nội dung:

“1. Ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) đồng ý chuyển cho cháu [Lê Thị T2](#) thừa đất số S783192 cấp ngày 14/01/2002, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 17 QSDĐ 29400/UB địa điểm tại xã Hải Ninh-Quảng Ninh

2. Ông [Lê Văn T3](#) và bà [Trần Thị K](#) đồng ý tặng cho cháu là [Hà Đức T1](#) (con ông [Hà Văn R](#)) với diện tích 4 ha (Bốn héc ta) tại tờ bản đồ số 29 thửa đất số 291 thuộc Động Choại (thôn L, xã V)

Thời gian giao đất: - Ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) có trách nhiệm làm thủ tục tặng cho cháu [Lê Thị T2](#) (Phần lệ phí ông [Hà Văn R](#) chịu trách nhiệm)

- Ông [Lê Văn T3](#) và bà [Trần Thị K](#) có trách nhiệm làm thủ tục tặng cho cháu [Hà Đức T1](#), sau khi ông [Hà Văn R](#) và bà [Trần Thị T6](#) làm thủ tục xong cho cháu [Lê Thị T2](#) (phần lệ phí làm thủ tục tặng cho cháu [Hà Đức T1](#), ông [Hà Văn R](#) chịu trách nhiệm.

- Thời hạn giao đất của ông [Lê Văn T3](#) và bà [Trần Thị K](#) cho cháu [Hà Đức T1](#) là cuối năm 2018”.

Tuy nhiên do ông [T3](#) bà [K](#) không thực hiện theo thỏa thuận, vì vậy, ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu: Hủy Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 20/01/2002 giữa ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T2](#) do Giấy chuyển nhượng có nhiều lỗi trái pháp luật dân sự và đất đai, giả tạo ghi lùi thời gian 20/01/2012 về ngày 20/01/2002. Buộc bà [Lê Thị T2](#) trả lại 42.000m² đất tại địa bàn [xã H](#). Hủy Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 20/01/2002. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số CG 628446, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: [Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình](#), do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp cho bà [Lê Thị T2](#) ngày 23/6/2017; Khôi phục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 783192, thửa đất số 08, tờ bản đồ số K2, địa chỉ: [Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình](#), do Ủy ban nhân dân huyện Q cấp cho ông [Hà Văn R](#) ngày 14/01/2002.

Tại Bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147,

Điều 157, Điều 165, Điều 227, khoản 2 Điều 229 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, điều 131, điều 133, điều 168, điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#):

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 01 năm 2002 giữa ông [Hà Văn R](#) với bà [Lê Thị T2](#) tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: [thôn T, xã H, huyện Q](#) với diện tích 42.000m² (Bốn mươi hai nghìn mét vuông) là vô hiệu.

- Mặc dù giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình do đó các giao dịch sau không bị vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà [Lê Thị T2](#) phải hoàn trả cho ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)

Ngoài ra bản án còn tuyên buộc các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 15/6/2024 bà [Lê Thị T2](#) kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án nói trên, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#);

Ngày 15/6/2024 ông [Lê Văn T3](#) và bà [Trần Thị K](#) có đơn kháng cáo đề nghị xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#);

Ngày 20/6/2024 ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) kháng cáo yêu cầu giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2002 giữa ông [Hà Văn R](#) với bà [Lê Thị T2](#) tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 11, tại [thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình](#) với diện tích 42.000. m2 là vô hiệu; Huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà [Lê Thị T2](#) và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà [T2](#) đã chuyển nhượng cho các tổ chức, cá nhân khác; Xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, Buộc bà [Lê Thị T2](#) phải hoàn trả cho ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) quyền sử dụng đất tại thửa số 122, tờ bản đồ số 11, tại [thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình](#) với diện tích là 42.000m2.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ngày 12/8/2024 bà [Nguyễn Thị N](#) là người đại diện cho ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) có đơn yêu cầu Tòa án yêu cầu tổ chức thẩm định giá tiền hành định giá tài sản đang tranh chấp; ngày 14/8/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã có công văn trả lời cho ông [R](#), bà [T](#) và bà [N](#) được biết là việc thu thập, cung cấp chứng cứ thuộc nghĩa vụ của đương sự;

Tại phiên toà phúc thẩm ngày 26/9/2024 các đương sự (đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn) đều yêu cầu tạm ngừng phiên toà, đồng thời đề nghị Tòa án quyết định chọn Trung tâm thẩm định giá để định giá lại tài sản đang tranh chấp. Ngoài ra các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Đại diện của bị đơn - ông [Vũ Xuân H](#) trình bày: Vào ngày 20/01/2002, bà [Lê Thị T2](#) có nhận chuyển nhượng của gia đình ông [Hà Văn R](#) một diện tích đất rừng trồng sản xuất là 42.000m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số K2 [xã H](#),

nguồn gốc diện tích đất này là ông [Hà Văn R](#) được [UBND huyện Q](#) cấp đất. Quá trình chuyển nhượng bà [T2](#) đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho gia đình ông [R](#), ông [R](#) đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho bà [T2](#).

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà [T2](#) đã quản lý và sử dụng diện tích đất này để trồng rừng và kể từ đó đến nay sử dụng liên tục, ổn định cho đến khi tranh chấp với gia đình ông [R](#) từ đầu năm 2020. Trong quá trình sử dụng đất, bà [T2](#) đã làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này, Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q](#) đã có văn bản thông báo cho gia đình ông [R](#), bà [T](#) biết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà [T2](#) nhưng hộ ông [R](#), bà [T](#) không có ý kiến gì, sau đó bà [Lê Thị T2](#) được [UBND huyện Q](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà [T2](#) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng ông [Lê Khánh T4](#) và bà [Ngô Thị Quỳnh A](#) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 293, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2020 tại [Văn phòng C](#).

Vì vậy, Hợp đồng có hiệu lực, đề nghị bác đơn khởi kiện của ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#), đồng thời đề nghị áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án.

* Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của ông [T3](#), bà [K](#): Vào ngày 20/01/2002, bà [Lê Thị T2](#) (con gái ông [T3](#)) có nhận chuyển nhượng của gia đình ông [Hà Văn R](#) một diện tích đất rừng trồng sản xuất là 42.000m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số K2 [Xã H](#), nguồn gốc diện tích đất này là ông [Hà Văn R](#) được [UBND huyện Q](#) cấp đất. Quá trình chuyển nhượng bà [T2](#) đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho gia đình ông [R](#), ông [R](#) đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho bà [T2](#). Gia đình ông [R](#) đã hoàn thành việc chuyển nhượng đất cho bà [T2](#) nên việc ông [R](#) khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với bà [T2](#) là không có cơ sở. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà [T2](#) đã quản lý và sử dụng diện tích đất này để trồng rừng kể từ đó đến nay liên tục, ổn định cho đến khi tranh chấp với gia đình ông [R](#) từ đầu năm 2020, trong quá trình sử dụng đất, bà [T2](#) đã làm hồ sơ xin cấp đất và đã được [UBND huyện Q](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/6/2017. Sau đó, bà [T2](#) đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho vợ chồng ông [Lê Khánh T4](#) và bà [Ngô Thị Quỳnh A](#) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 293, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2020 tại [Văn phòng C](#). Vì vậy, Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T2](#) có hiệu lực, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - ông [Hà Văn R](#) và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà [T2](#) và ông [Hà Văn R](#) vào ngày 20/01/2002 là có hiệu lực pháp lý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Áp dụng Điều 104, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 17 TTLT số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án sơ thẩm đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà

[Lê Thị T2](#) phải hoàn trả cho ông bà [Hà Văn R](#) - [Lê Thị T](#) số tiền 3.003.000.000 đồng. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn [Lê Thị T2](#) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông bà [Lê Văn T3](#) - [Trần Thị Khương](#) .
- Về án phí: Áp dụng Điều 148, 157, 165 BLTTHS; 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 và lệ phí Tòa án đề nghị tuyên án phí, lệ phí theo đúng quy định pháp luật.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 12 tháng 6 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS – ST.

Ngày 15/6/2024, bị đơn bà [Lê Thị T2](#) và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông [Lê Văn T3](#) và bà [Trần Thị K1](#) làm đơn kháng cáo; ngày 20/6/2024 nguyên đơn vợ chồng ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) làm đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định đúng theo quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 02/12/1998, [Ủy ban nhân dân huyện Q](#) có Quyết định số 443/QĐ/UB về việc giao đất lâm nghiệp để sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích lâm nghiệp cho ông [Hà Văn R](#) với diện tích 42.000m² tại [xã H](#). Ngày 18/12/2001, [Ủy ban nhân dân huyện Q](#) có Quyết định số 294/2001/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp cho hộ gia đình. Theo quyết định trên, có 18 hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có hộ ông [Hà Văn R](#) tại thửa đất số 08, tờ bản đồ K2, diện tích 42.000m². Ngày 14/01/2002, [Ủy ban nhân dân huyện Q](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành S 783192 mang tên người sử dụng đất là ông [Hà Văn R](#). Ngày 20/01/2002 ông [Hà Văn R](#) viết Giấy chuyển nhượng thửa đất trên cho bà [Lê Thị T2](#); ngày 18 tháng 4 năm 2017 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất [huyện Q](#) ra Thông báo số 04/TB-VPĐK về việc niêm yết công khai Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định. Ngày 23 tháng 6 năm 2017, [UBND huyện Q](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 628446 tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 11 tại [thôn T, xã H, huyện Q](#) với diện tích 42.000m² đất rừng sản xuất cho bà [Lê Thị Trà .1](#) Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà [T2](#) là người quản lý, sử dụng thửa đất trên từ năm 2002 cho đến khi có tranh chấp về quyền sử dụng đất với gia đình ông [Hà Văn R](#) vào đầu năm 2020. Tại các bản tự khai của mình ông [R](#), bà [T](#) đều thừa nhận từ năm 2012 gia đình bị đơn sử dụng đất cho đến khi xảy ra tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất, năm 2017 bà [T2](#) làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, sau khi được cấp đổi thửa đất trên có số thửa 122, tờ bản đồ số 11,

diện tích 42.000m² thì gia đình ông [R](#) không biết. Đến ngày 10/3/2020 bà [T2](#) đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 11 [xã H](#) với diện tích 42.000m² cho vợ, chồng ông [Lê Khánh T4](#) - bà [Ngô Thị Quỳnh A](#) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 293, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2020 tại [Văn phòng C](#). Sau đó vợ chồng ông [Lê Khánh T4](#) bà [Ngô Thị Quỳnh A](#) chuyển nhượng lại cho ông [Nông Văn T7](#) và bà [Hoàng Thị H1](#) vào ngày 13/5/2020 tại [Văn phòng C1](#). Tiếp đó ông [Nông Văn T7](#) và bà [Hoàng Thị H1](#) chuyển nhượng lại cho [Phạm Ngọc L](#) và [Nguyễn Thị L1](#) vào ngày 01/8/2020 tại [Văn phòng C2](#) tỉnh Quảng Bình. Ông [Phạm Ngọc L](#) và bà [Nguyễn Thị L1](#) tiếp tục chuyển nhượng cho ông [Hoàng Văn Đ](#) và bà [Nguyễn Thị T8](#) vào ngày 13/8/2022 tại [Văn phòng C3](#).

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng đất giữa ông [Hà Văn R](#) với bà [Lê Thị T2](#), Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm này Bộ luật dân sự năm 1995 đang có hiệu lực thi hành. Giấy chuyển nhượng đất giữa ông [R](#) và bà [T2](#) lập ngày 20/01/2002 cho thấy về hình thức, nội dung chưa đúng với quy định của pháp luật, cụ thể: Chưa có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, giấy chuyển quyền sử dụng đất nhưng không ghi giá trị cụ thể, mặt khác Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên ông [Hà Văn R](#) nhưng vào thời điểm đó đất được cấp cho hộ gia đình để trồng cây lâm nghiệp, như vậy trong giấy chuyển nhượng chỉ một mình ông [R](#) quyết định chuyển nhượng cho bà [T2](#) mà không có ý kiến của các thành viên khác trong hộ gia đình là không đúng, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình, hơn nữa năm 2002 ông [R](#) viết giấy chuyển nhượng đất cho bà [T2](#), nhưng đến năm 2015 vợ chồng ông [R](#) bà [T](#) và vợ chồng ông [T3](#) bà [K1](#) (Bố mẹ của bà [T2](#)) lại lập giấy thỏa thuận trao đổi thửa đất mà ông [R](#) đã chuyển nhượng cho bà [T2](#) trước đây, chứng tỏ năm 2002 ông [R](#) đã chuyển nhượng cho bà [T2](#), nhưng không thực hiện được nên năm 2015 mới có giấy thỏa thuận này, nếu việc chuyển nhượng giữa ông [R](#) bà [T2](#) đã hoàn thành thì không thể làm giấy thỏa thuận đất giữa hai gia đình vào năm 2015. Do đó giao dịch này là vô hiệu.

[4] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khôi phục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 783192, thửa đất số 08, tờ bản đồ số K2, địa chỉ: [Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình](#), do [Ủy ban nhân dân huyện Q](#) cấp cho ông [Hà Văn R](#) ngày 14/01/2002:

Mặc dù giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình do đó các giao dịch sau không bị vô hiệu và không thể hoàn trả được bằng hiện vật nên tính trị giá thành tiền để hoàn trả. Căn cứ lời khai của các đương sự, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/10/2022, Biên bản định giá tài sản ngày 04/10/2022, kết quả của Chứng thư thẩm định giá của [trung tâm Đ1](#) thuộc [Công ty cổ phần T10](#) ngày 24/10/2024 thì tài sản đang tranh chấp có trị giá là 6.006.000.000 đồng, tuy nhiên cần xác định lỗi của các bên tham gia giao dịch thì:

Đối với ông [Hà Văn R](#) là người viết giấy chuyển nhượng cho bà [Lê Thị T2](#) thừa đất nói trên, nhưng không được sự thống nhất và nhất trí của các thành viên trong hộ gia đình nên ông [R](#) phải chịu phần lỗi trong giao dịch này;

Đối với bà [Lê Thị T2](#) là người được ông [R](#) viết giấy chuyển nhượng từ năm 2002, nhưng không liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2017 mới yêu cầu [UBND huyện Q](#) làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng cho người khác, vì vậy bà [T2](#) cũng phải chịu trách nhiệm đối với phần lỗi của mình;

Việc [UBND huyện Q](#) căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông [R](#) bà [T2](#) năm 2002 để làm các thủ tục niêm yết và cấp giấy chứng nhận cho bà [Lê Thị T2](#) là không đúng với quy định của pháp luật, bởi vì thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông [Hà Văn R](#), mặt khác nội dung hợp đồng chuyển nhượng không đúng theo quy định của pháp luật, việc [UBND huyện Q](#) cấp giấy CNQSDĐ cho bà [Lê Thị T9](#), sau đó bà [T9](#) đã chuyển nhượng sang cho người khác ngay tình, nên Hội đồng xét xử không xem xét, Tuy nhiên cũng phân tích, đánh giá để rút kinh nghiệm.

Do đó cần buộc bị đơn hoàn trả giá trị bằng tiền theo kết quả thẩm định định giá là có căn cứ, nhưng do phía nguyên đơn cũng có lỗi. Sau khi thảo luận nghị án Hội đồng xét xử xét thấy lỗi của ông [R](#) gây ra được xác định là 50%. Vì vậy, cần buộc bị đơn phải hoàn trả phần tiền còn lại là $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất đã được thẩm định giá là 3.003.000.000 đồng.

[5] Đối với yêu cầu của đại diện cho bị đơn về việc áp dụng thời hiệu vì cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/01/2002 giữa ông [R](#) và bà [T9](#) là có vi phạm về hình thức, nên đề nghị áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giấy chuyển nhượng đất giữa ông [R](#) và bà [T9](#) được lập ngày 20/01/2002 vi phạm cả về hình thức và nội dung, nên giao dịch này vô hiệu toàn bộ (Như phân tích ở mục [3]).

[Đối với Biên bản họp gia đình về việc tặng cho đất Lâm nghiệp giữa ông [Lê Văn T3](#), bà [Trần Thị K](#) với ông [Hà Văn R](#), bà [Lê Thị T](#): Hội đồng xét xử xét thấy, đây là Giao dịch dân sự có điều kiện, nếu các bên không thoả thuận được thì khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc căn cứ chứng thư thẩm định giá mà đương sự đã nộp cho Tòa án để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các đương sự có kháng cáo, người được nguyên đơn uỷ quyền có yêu cầu Tòa án yêu cầu tổ chức thẩm định giá tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp ngày 12/8/2024; ngày 14/8/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã có công văn trả lời cho ông [R](#), bà [T](#) và bà [N](#) được biết là việc thu thập, cung cấp chứng cứ thuộc nghĩa vụ của đương sự;

Xét thấy, việc thẩm định giá phía nguyên đơn tự hợp đồng với trung tâm định giá để thẩm định giá, bị đơn không đồng ý, ngoài ra tại phiên toà phúc thẩm ngày 26/9/2024 các bên đương sự đã yêu cầu Tòa án quyết định chọn Trung tâm thẩm định giá để định giá nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với thẩm định giá mà nguyên đơn cung cấp.

Từ những nhận định, đánh giá trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở, không được chấp nhận. Tuy nhiên, cần sửa số tiền hoàn trả đối với giao dịch dân sự vô hiệu của Bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh.

[7] Đối với chi phí tố tụng (Thẩm định giá tại cấp phúc thẩm) hết 30.000.000 đồng, do cả hai bên đương sự đều có yêu cầu nên mỗi bên phải chịu 15.000.000 đồng.

[8]. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273; khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 691, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 123, Điều 131, Điều 133, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#):

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 01 năm 2002 giữa ông [Hà Văn R](#) với bà [Lê Thị T2](#) tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: [thôn T, xã H, huyện Q](#) với diện tích 42.000m² (Bốn mươi hai nghìn mét vuông) là vô hiệu.

- Giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình do đó các giao dịch sau không bị vô hiệu.

2. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà [Lê Thị T2](#) phải hoàn trả cho ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) số tiền 3.003.000.000 đồng.

3. Chi phí tố tụng: Bà [Lê Thị T2](#) phải hoàn trả cho ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) số tiền 6.300.000 đ (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định chữ ký và chữ viết số tiền 4.170.000 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng), tổng cộng là 10.470.000 đồng (Mười triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng).

Ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#) phải chịu 15.000.000 đồng chi phí thẩm định giá (ông bà đã nộp đủ); bà [Lê Thị T2](#) phải chịu 15.000.000 đồng chi phí thẩm định giá (Bà [T2](#) đã nộp đủ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trong trường hợp bản án 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 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.

4. Về án phí:

- Bà [Lê Thị T2](#) phải chịu 92.060.000 đồng (Chín mươi hai triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung vào Ngân sách Nhà nước, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 3879 ngày 24/6/2024 của Chi cục thi hành án huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Ông [Hà Văn R](#) và bà [Lê Thị T](#), ông [Lê Văn T3](#) bà [Trần Thị K](#) không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án. (09/12/2024).

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- CCTHADS h.Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(Đã Ký)

Nguyễn Văn Dương