

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 32/2021/DS-PT

Ngày: 26/10/2021

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán: Ông Võ Bá Lưu

Ông Trần Đức Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Ngọc- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên;

Ngày 26/10/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2021/TLPT-DS ngày 27/7/2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 02/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:1824/2021/QĐ-PT, ngày 15/10/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Quang T; địa chỉ thường trú: Thôn Y, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

2. *Bị đơn:* Ông Cao Xuân Đ và bà Cao Thị H; đều có địa chỉ thường trú: Thôn L, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

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

+ Ông Cao Minh T2; địa chỉ thường trú: Thôn L, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

+ Ông Cao Thanh H2; địa chỉ thường trú: Thôn L, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 09/3/2021 và quá trình tham gia tố tụng, ông Đặng Quang T trình bày: Tháng 9/2004, ông có mua một thửa đất vườn, diện tích khoảng 800m², tại thôn L, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình, nằm dọc trên đường mòn Hồ Chí Minh, với chiều rộng 13m, chiều dài khoảng 70m của vợ chồng ông Cao Xuân Đ và bà Cao Thị H, với giá 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng). Khi đi mua, ông T đi cùng anh trai là ông Đặng Quang M. Lúc đó ông Đ viết giấy san nhượng nền nhà, ông T trả tiền cọc và hẹn cuối tháng 10/2004 trả hết tiền. Sau đó ông T trở về đơn vị công tác và gửi tiền về nhờ bố ông T đến trả tiền cho ông Đ. Ông Đ đã nhận tiền và đã ký vào giấy san nhượng nền nhà.

Tháng 9/2019, ông T nghỉ hưu, về quê sinh sống, khi định làm nhà trên nền đất đã mua nói trên, thì mới biết vợ chồng ông Đ, bà H đã tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho anh Cao Minh T2.

Vì vậy ông T đề nghị Toà án buộc ông Đ, bà H trả lại quyền sử dụng thửa đất mà ông T đã mua nói trên, hoặc trả lại số tiền cho ông T tương đương với giá trị thửa đất tại thời điểm hiện nay.

Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Cao Xuân Đ và bà Cao Thị H trình bày với nội dung: Năm 2004, ông Đặng Quang T có đến nhà ông Đ đề nghị ông Đ chuyển nhượng thửa đất trên; ông Đ đồng ý và có nhận 200.000 đồng, tiền ông T đặt cọc. Sau đó bố ông T có đến nhà ông Đ trả thêm 2.300.000 đồng. Khi vợ ông Đ là bà H đi học về, ông Đ có nói chuyện lại với bà H về việc chuyển nhượng thửa đất nói trên, thì bà H không đồng ý, với lý do bà H đưa ra là lúc đó địa phương có quy định khu vực đất của gia đình ông Đ, bà H không được chuyển nhượng. Cuối năm 2004, bà H có đem tiền trả lại cho ông T, nhưng không gặp ông T. Gia đình ông T không chấp nhận nhận lại số tiền đó. Về giấy san nhượng nền nhà chỉ có ông Đ ký, bà H không ký, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, nên giấy san nhượng đó không có hiệu lực. Vợ chồng ông Đ, bà H hiện đang giữ số tiền 2.500.000 đồng để trả lại cho ông T, nhưng ông T không chịu nhận lại. Ông Đ, bà H không đồng ý việc ông T yêu cầu ông Đ trả lại quyền sử dụng thửa đất nói trên, cũng như không đồng ý về việc ông T yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H trả lại số tiền tương đương giá trị thửa đất tại thời điểm hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh T2 trình bày: Ông được chị gái là Cao Thị Tuyết N chuyển nhượng lại thửa đất số CD6/13904, số vào sổ CH 02833, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 19/10/2017 cho bà Cao Thị Tuyết N. Do đó ông T2 không đồng ý việc ông T yêu cầu được quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 02/7/2021, Toà án nhân dân huyện M đã quyết định:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Quang T về yêu cầu ông Cao Xuân Đ và bà Cao Thị H trả đất cho ông T sử dụng, do giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Căn cứ Điều 131, 133, 137, 146 Bộ Luật Dân sự năm 1995 và khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc ông Cao Xuân Đ phải trả lại cho ông Đặng Quang T số tiền đã nhận ngày 25/10/2004 là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) và phần lãi suất là 4.166.000 đồng (bốn triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn đồng), tổng cộng là 6.666.000 đồng (sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

Bản án sơ thẩm còn quyết định vấn đề án phí, tiền tạm ứng án phí, tuyên việc chịu lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, yêu cầu thi hành án, việc bị cưỡng chế thi hành án, vấn đề thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/7/2021, Nguyên đơn ông Đặng Quang T kháng cáo với nội dung:

- Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình ra quyết định huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD6/13904, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 tại thôn L, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 19/10/2017.

- Yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H trả lại toàn bộ diện tích đất mà ông Đ đã viết giấy bán cho ông T vào tháng 9/2004. Nếu không trả đất thì phải trả bằng tiền mặt theo giá thị trường hiện nay.

Tại phiên toà phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án với nội dung tóm tắt như sau:

- Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

- + Đề nghị hội đồng xét xử không xem xét việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số CD6/13904, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 tại thôn L, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 19/10/2017, vì đơn khởi kiện không yêu cầu vấn đề này.

- + Xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, tuy nhiên giao dịch dân sự này là vô hiệu, vì vi phạm cả nội dung và hình thức.

- + Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác định được vị trí thửa đất, trị giá quyền sử dụng thửa đất ở giai đoạn xét xử sơ thẩm không đưa ông Cao Thanh H2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng những vấn đề thiếu sót trên đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục.

+ Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đã không căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa án, áp dụng Nghị quyết này để giải quyết, theo đó xác định lỗi mỗi bên là 50%.

+ Không buộc ông T phải chịu án phí phúc thẩm, đồng thời xác định lại án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Trong quá trình xét xử sơ thẩm, Cấp sơ thẩm chưa làm rõ được vị trí thửa đất tranh chấp và tiến hành các thủ tục để định giá Thửa đất này, nên ngày 04/8/2021, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình có Quyết định số 1466/2021/QĐ-UTTP, uỷ thác cho Toà án nhân dân huyện M tiến hành các biện pháp để lập sơ đồ xác định ranh giới và định giá quyền sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp. Thực hiện Quyết định uỷ thác của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình, Toà án nhân dân huyện M đã tiến hành thu thập thêm chứng cứ, thành lập Hội đồng định giá tài sản, xác định thửa đất tranh chấp diện tích 780m², có một phần diện tích là 28m² thuộc thửa đất số 115, chủ sử dụng là ông Cao Thanh H2 và phần diện tích còn lại nằm trọn trong thửa đất số 47 diện tích 934m², chủ sử dụng là ông Cao Minh T2; giá trị quyền sử dụng thửa đất 780m² nói trên là 780 triệu đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng).

[2]. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn bản được lập vào ngày 03/9/2004 với tiêu đề Giấy sang nền nhà, nội dung ông Đ sang lại cho ông T một nền nhà chiều rộng 13m, chiều dài từ cột mốc giải phóng mặt bằng đến mặt Rào Hậu, với địa hình phía Đông giáp đường mòn, phía Nam giáp nhà ông Đáp, với giá 2.500.000 đồng. Vào ngày lập văn bản này, ông T mới đặt cọc 200.000 đồng, hai bên thống nhất số tiền còn lại cuối tháng 10 Dương lịch hoàn trả hết, nếu bên nào sai thì hoàn trả lại. Ngày 25/10/2004, ông T chuyển tiếp số tiền 2.300.000 đồng, ông Đ đã nhận đủ và ký xác nhận vào phần dưới của văn bản lập ngày 03/9/2004. Như vậy vào ngày 25/10/2004, các bên không có ý kiến thay đổi gì, đã thực hiện đúng, đầy đủ các thỏa thuận này.

[3]. Sau khi Hợp đồng được ký kết và thực hiện, bà H không đồng ý, nên bà H và ông Đ muốn huỷ bỏ hợp đồng, trả lại tiền, nhưng ông T không đồng ý. Tuy nhiên, ông Đ, bà H không khởi kiện ra Toà án yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu, do đó cho đến khi ông T khởi kiện, yêu cầu được quyền sử dụng đối với Thửa đất mà ông Đ và ông T đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, tranh chấp giữa hai bên mới được Toà án xem xét giải quyết.

[4]. Xét giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên, thấy rằng đây là giao dịch dân sự có sự vi phạm pháp luật cả về hai hình thức lẫn nội dung. Vi phạm về hình

thức, đó là giao dịch dân sự này không có công chứng, không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Vi phạm về nội dung, đó là thửa đất đang tranh chấp vào thời điểm ông Đ và ông T ký giấy chuyển nhượng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người chuyển nhượng theo quy định pháp luật, nên việc chuyển nhượng là trái với điểm a, khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bộ Luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực. Theo Điều 131 của Bộ luật này, thì để giao dịch dân sự trên có hiệu lực, một trong những điều kiện của nó là nội dung của giao dịch không trái pháp luật và hình thức của giao dịch phù hợp với Quy định của pháp luật. Như đã phân tích ở trên, thì giao dịch dân sự giữa hai bên nói trên có sự vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung, nên đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T vô hiệu là đúng đắn.

[5]. Tuy vậy việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nói trên như Án sơ thẩm đã thực hiện là chưa đúng, chưa theo tinh thần hướng dẫn của các Nghị quyết số 01/2003/HĐTP-TANDTC, ngày 16/4/2003, số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Nguyên đơn. Trong trường hợp này, cần giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nói trên như sau:

- Xác định ông Đặng Quang T không có quyền sử dụng đối với thửa đất tranh chấp. Ông Cao Xuân Đ phải trả lại cho ông Đặng Quang T số tiền đã nhận 2.500.000 đồng.

- Về xác định thiệt hại của ông Đặng Quang T: Thửa đất đang tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân huyện M thành lập ngày 09/8/2021 có giá thị trường là 780.000.000 đồng.

Theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/HĐTP- TANDTC ngày 16/4/2003, Nghị quyết số 02/2004/HĐTP- TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC, thì thiệt hại của ông T do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chênh lệch giá quyền sử dụng thửa đất hiện tại theo xác định của Hội đồng định giá và giá trị quyền sử dụng thửa đất mà hai bên chuyển nhượng vào tháng 9/2004, đó là số tiền 780.000.000 đồng - 2.500.000 đồng = 777.500.000 đồng.

- Về xác định lỗi: Pháp luật buộc hai bên đều phải biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất khi chưa được Nhà nước có quyết định giao đất cho bên chuyển nhượng là hành vi trái pháp luật của cả hai bên, do đó đối với thiệt hại trên, mỗi bên có 50% lỗi, tương ứng với số tiền phải chịu là 777.500.000 đồng : 2 = 388.750.000 đồng.

- Về bồi thường thiệt hại: Trong số tiền thiệt hại 777.500.000 đồng nói trên, ông Thanh phải chịu một phần thiệt hại tương đương với số tiền 388.750.000 đồng, phần thiệt hại còn lại là 388.750.000 đồng, ông Đ phải bồi thường cho ông T.

[6]. Yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ không được Toà án chấp nhận, nên theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án, ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7]. Về giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu, Bản án phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, theo đó buộc ông Đ phải hoàn trả và bồi thường cho ông T số tiền 391.250.000 đồng, nên theo khoản 2 Điều 29, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án nói trên, ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 19.562.500 đồng, ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 37 Luật Tổ chức Toà án nhân dân; khoản 2, khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 139, khoản 1 Điều 693, Điều 707, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án, tuyên xử:

1. Sửa án sơ thẩm như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Quang T về được quyền sử dụng thửa đất tại thôn L, xã T, huyện M, tỉnh Quảng Bình mà ông Đặng Quang T và ông Cao Xuân Đ đã làm Hợp đồng chuyển nhượng vào tháng 9/2004; xác định đây là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Cao Xuân Đ phải trả lại và bồi thường cho ông Đặng Quang T số tiền 391.250.000 đồng (ba trăm chín mươi một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc

bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9, 7a, 7b Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Ông Đặng Quang T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đặng Quang T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0004429 ngày 30/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, nên được khấu trừ, không phải nộp tiếp.

Ông Cao Xuân Đ phải chịu 19.562.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 26/10/2021.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- TAND huyện Minh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Hoàng Quảng Lực

