

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 126/2021/DS-PT

Ngày: 08 - 12 - 2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại thiệt hại ngoài hợp đồng về sức khỏe*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Bình

Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 9 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại thiệt hại ngoài hợp đồng về sức khỏe*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Tẻh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 311/2021/QĐ-PT ngày 10/11/2021. Quyết định hoãn phiên tòa số 194/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Th, sinh năm: 1950

Địa chỉ: Thôn 3, xã ĐK, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tạ Thị Ngọc Hư

Địa chỉ: Thôn 3, xã ĐK, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng (*theo văn bản ủy quyền số 71 ngày 29/6/2020 đã được UBND xã ĐK chứng thực*)

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Thôn 5 (*Thôn 4B cũ*), xã TH, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng

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

3.1. Bà Đào Thị C, sinh năm 1944

Địa chỉ: 96 Đặng Xuân B, phường CN, TP. Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.2. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1978

Địa chỉ: 96 Đặng Xuân B, phường CN, TP. Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.3. Anh Nguyễn Trí Tu, sinh năm 1980

Địa chỉ: 96 Đặng Xuân B, phường CN, TP. Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.4. Bà Tạ Thị Ngọc Hư, sinh năm 1954

Địa chỉ: Thôn 3, xã ĐK, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng m, chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện ĐT (*Giấy ủy quyền số: 31/UQ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND huyện ĐT*).

3.6. Ủy ban nhân dân xã TH, huyện ĐT

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Thái H, chức vụ: Công chức địa chính xã TH (*Văn bản ủy quyền số: 40/UBND ngày 23/10/2020 của UBND xã TH*).

- *Người làm chứng*: Ông Lê Việt H

Địa chỉ: Thôn 3, xã TH, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của: Bà Nguyễn Thị Thu H – Bị đơn.

(*Bà Hư, bà H có mặt; Các đương sự khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/6/2020 và đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn bà Lê Thị Th và người đại diện theo ủy quyền có bà Tạ Thị Ngọc Hư trình bày:

Vào ngày 19/3/2001 giữa bà Th và bà H viết giấy tờ tay chuyển nhượng 02 thửa đất là thửa 125 và thửa 71, tờ bản đồ số 10 diện tích hai thửa là 7.654m² tọa lạc tại thôn 4B, xã Triệu Hải, huyện Đa Tễ, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 23/3/2001 hai bên làm hợp chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương, tài sản trên đất có căn nhà gỗ 03 gian 02 chái diện tích 70m² (*Cột nhà gỗ mít, thưng ván gỗ dầu, cửa gỗ sồi mái lợp tranh*); nhà bếp diện tích 20m² (*Vách thưng ván dầu, mái lợp tranh*); 01 giếng nước sâu 20m; 07 cây soài lớn thu 02 mùa (*Tính đến năm 2001*); 400 cây điều trồng năm 1996; 200 gốc cà phê trồng năm 1996; 12 nọc tiêu đã thu 01 mùa (*Tính đến năm 2001*); 30 cây sầu riêng trồng năm 1996; 15 cây mít trồng 04 năm (*Tính đến năm 2001*); 20 cây

chôm chôm thu 02 mùa (*Tính đến năm 2001*); 100 bụi chuối, giá chuyển nhượng 18.000.000 đồng. Bà Th đã giao cho bà H 8.000.000 đồng, đến ngày 01/9/2001 bà Th giao tiếp cho bà H 4.000.000 đồng.

Sau khi chuyển nhượng bà Th đến phòng Tài nguyên môi trường để đóng phí trước bạ nhưng bà H đã rút hồ sơ chuyển nhượng và bỏ đi khỏi địa phương. Khoảng năm 2003, 2004 bà H trở lại địa phương, bà Th yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà H yêu cầu bà Th phải trả thêm tiền nên bà Th không đồng ý.

Nguồn gốc 02 thửa đất trên là của ông Nguyễn Kim Thái (*Bố đẻ của bà H*) được UBND huyện Đa Tịch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái vào ngày 25/12/1996 (*ông Thái chết vào năm 1999*), bà H đứng ra chuyển nhượng đất cho bà Th do bà Đào Thị Cảnh mẹ đẻ bà H đứng ra ủy quyền cho bà H chuyển nhượng, khi bà H ký hợp đồng chuyển nhượng có xuất trình cho xã Triệu Hải giấy ủy quyền.

Do bà H không có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bà Th nên bà Th làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đa Tịch buộc bà H phải trả cho bà Th tổng số tiền 2.600.000.000 đồng, trong đó tiền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bao gồm giá trị đất và tài sản gắn liền với đất số tiền là 1.800.000.000 đồng và tiền bồi thường về sức khỏe, chi phí đi lại số tiền là 800.000.000 đồng. Đồng thời nguyên đơn cũng đề nghị trong quá trình giải quyết vụ án yêu cầu Tòa án xem xét đối với quyết định đình chỉ số 03/2014/QĐST-DS ngày 28/5/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đa Tịch vì bị đơn căn cứ vào quyết định này để cho rằng việc nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án là không đúng.

Sau khi vụ án bị hủy theo thủ tục phúc thẩm, giao Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Vụ án được thụ lý lại vào ngày 29/5/2020. Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/6/2020, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn thay đổi một phần đơn khởi kiện như sau:

Do một số tài sản gắn liền với đất tại thời điểm hai bên chuyển nhượng hiện nay không còn và một số tài sản khác hiện còn nhưng bà Th không yêu cầu thanh toán và một số tài sản gắn liền với đất khác như: Cây điều, bưởi, xoài, vú sữa, căn nhà theo biên bản xem xét thẩm định ngày 07/4/2021 của Tòa án có sau thời điểm hai bên chuyển nhượng nên không liên quan đến giá trị tài sản mà hai bên chuyển nhượng ban đầu. Do đó bà Th xin rút một phần với yêu cầu khởi kiện đối với phần tài sản gắn liền với đất. Đối với việc bà H can thiệp trên đất cụ thể: Phần đất thêm tiếp giáp với đường liên xã với số lượng là 100 xe tải loại

15m³ thì nguyên đơn không có ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định. Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; kết quả định giá; kết quả định giá bổ sung của Hội đồng định giá và không có thắc mắc gì với kết quả trên. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất thực tế là 8.006m², tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với diện tích đất mà hai bên đã kí hợp đồng chuyển nhượng là 7.654m², đối với diện tích tăng thêm là 352m² nguyên đơn không có yêu cầu gì.

Nay bà Th yêu cầu Tòa án buộc bà H phải thanh toán cho bà Th giá trị hai thửa đất mà hai bên đã chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 7.654 m² theo “*Hợp đồng mua đất*” vào ngày 19/3/2001 với số tiền là 1.800.000.000 đồng và tiền bồi thường về sức khỏe, chi phí đi lại số tiền là 800.000.000 đồng.

2. Theo lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H:

Vào ngày 19/3/2001 bà H chuyển nhượng cho bà Th 02 thửa đất là thửa 125 và thửa 71, tờ bản đồ số 10 diện tích hai thửa là 7.654m², tọa lạc thôn 4B, xã Triệu Hải, huyện Đa Tềh, tỉnh Lâm Đồng có tứ cận như sau: Phía tây giáp đất ông Cường, phía Nam giáp đất ông Dũng (*ông Tâm chủ đất cũ*), một mặt giáp suối, một mặt giáp đường. Khi chuyển nhượng hai bên viết giấy tờ tay, đến ngày 23/3/2001 bà H và bà Th đến chính quyền địa phương để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, trong hợp đồng chuyển nhượng phía bên chuyển nhượng là do bà H ký nhưng tiêu đề phần đầu phía bên chuyển nhượng lại là tên ông Nguyễn Kim Thái nguyên nhân bà hoàn toàn không biết do cán bộ địa chính làm. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng hai thửa đất trên với số tiền là 18.000.000 đồng, bà đã nhận số tiền là 12.000.000 đồng và nhận làm 02 lần cụ thể như sau:

- + Lần thứ nhất: Vào ngày 19/3/2001 bà H nhận số tiền là 8.000.000 đồng.
- + Lần thứ hai: Vào ngày 01/9/2001 bà H nhận thêm số tiền là 4.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà gỗ ba gian, nhà bếp, 01 giếng nước, cây trồng như tiêu, điều, cà phê đã thu hoạch, sầu riêng, mít, chôm chôm, chuối số lượng cây trồng trên đất không đếm cụ thể. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã có thiện chí thực hiện hợp đồng nhưng bà Th cố tình không thực hiện, không chịu trả số tiền còn lại theo hợp đồng mặc dù bà đã yêu cầu. Việc chuyển nhượng đất trên được bà Đào Thị Cảnh (*mẹ đẻ bà H*) ủy quyền cho phép chuyển nhượng, giấy ủy quyền có xác nhận của chính quyền địa phương.

Nay bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th và đề nghị Tòa án

đình chỉ giải quyết vụ án và cho rằng việc thụ lý và giải quyết đơn khởi kiện của bà Th là không đúng vì những lí do như sau:

- Hiện nay thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết.

- Vụ án này đã được Tòa án nhân dân huyện Đa Tềh thụ lý và giải quyết tại quyết định đình chỉ số 03/2014/QĐST-DS ngày 28/5/2014 đã có hiệu lực pháp luật.

- Tài liệu, chứng cứ mà bà Th cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng đất bản photo.

Đồng thời vào năm 2004 bà H có gửi đơn đến Tòa án yêu cầu bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng và đã được Tòa án ban hành quyết định buộc thực hiện về hình thức của hợp đồng số: 01/QĐ-TA ngày 01/3/2004. Tuy nhiên bà Th không hợp tác để thực hiện theo quyết định này. Như vậy bà Th đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, đối với số tiền 12.000.000 đồng mà bà đã nhận của bà Th thì bà H cho rằng đây là chi phí đi lại, ăn ở từ Nam Định vào Lâm Đồng để yêu cầu bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà H không có trách nhiệm phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho bà Th.

Ngoài ra bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H không trình bày hay yêu cầu gì khác

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đào Thị Cảnh trình bày; Nguồn gốc diện tích hai thửa đất bà H chuyển nhượng cho bà Th là tài sản chung của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của cháu rể vào năm 1991, đến năm 1996 thì ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chồng bà là ông Nguyễn Kim Thái chết năm 1999 không để lại di chúc. Sau khi ông Thái chết thì bà và các con của bà về quê tại tỉnh Nam Định để sinh sống, không có ai trông coi.

Năm 2001 bà cùng các con là Nguyễn Trí Tuệ và Nguyễn Thanh T ra chính quyền địa phương làm thủ tục ủy quyền cho bà H để bà H đang ở Lâm Đồng được quyền chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng bà. Năm 2008 bà cùng các con làm thủ tục phân chia di sản thừa kế. Nội dung bà H được thừa kế toàn bộ diện tích đất nêu trên. Bà có nghe bà H nói về việc chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Th, còn việc chuyển nhượng giữa bà H và bà Th thỏa thuận về giá cả, nội dung, hình thức chuyển nhượng như thế nào thì bà không biết cụ thể.

Nay bà Lê Thị Th khởi kiện yêu cầu bà H trả số tiền 2.600.000.000 đồng trong đó gồm: Tiền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là 1.800.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại về sức khỏe, chi phí đi lại là 800.000.000 đồng thì bà C có ý kiến như sau: Bà C đã ủy quyền cho bà H thực hiện việc chuyển

nhượng thửa đất nên việc chuyển nhượng giữa bà H và bà Th bà C không có liên quan gì. Bà C không có quan điểm và trách nhiệm gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Th. Ngoài ra bà Đào Thị Cảnh không trình bày hay yêu cầu gì khác.

3.2. Anh Nguyễn Thanh T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không đến Tòa án tuy nhiên có gửi văn bản xin vắng mặt. Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 08/6/2020 thì anh Nguyễn Thanh T trình bày:

Anh cùng mẹ là bà Đào Thị Cảnh và em trai là Nguyễn Trí Tuệ đã làm thủ tục giao quyền thừa kế cho Nguyễn Thị Thu H được sự hướng dẫn của chính quyền xã Triệu Hải và huyện Đa Tềh. Vì vậy anh không còn liên quan gì về việc mua bán giao dịch của Nguyễn Thị Thu H và bà Lê Thị Th nên anh xin vắng mặt.

3.3. Anh Nguyễn Trí Tuệ đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không đến Tòa án tuy nhiên có gửi văn bản xin vắng mặt. Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 08/6/2020 thì:

Anh cùng mẹ là bà Đào Thị Cảnh và anh trai là Nguyễn Thanh T đã làm thủ tục giao quyền thừa kế cho Nguyễn Thị Thu H được sự hướng dẫn của chính quyền xã Triệu Hải, huyện Đa Tềh. Vì vậy anh không còn liên quan gì về việc mua bán giao dịch của Nguyễn Thị Thu H và bà Lê Thị Th nên anh xin vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Đa Tềh đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không đến Tòa án và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Nội dung đơn UBND huyện Đa Tềh có ý kiến như sau:

Hai thửa đất số 71, 125 tờ bản đồ số 10, xã Triệu Hải có nguồn gốc của ông Trần Văn Kha, sau này (không rõ thời điểm) ông Nguyễn Kim Thí và bà Đào Thị Cảnh (bố mẹ đẻ của bà H) nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Văn Kha.

Đến năm 1996 ông Nguyễn Kim Thí và bà Đào Thị Cảnh kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 453/QĐ-UB ngày 26/11/1996 của UBND huyện Đa Tềh. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Kim Thí năm 1996 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Ngày 08/10/2008 bà Nguyễn Thị Thu H làm đơn xin đăng ký thừa kế hai thửa đất trên (bà C mẹ đẻ của bà H ủy quyền cho bà H làm thủ tục) và đến ngày 09/10/2008 UBND xã Triệu Hải đã xác nhận “Văn bản nhận tài sản thừa kế” số

130/CTTKQSDĐ thể hiện bà H được toàn quyền sử dụng đối với hai thửa đất trên. Việc xác nhận trên được UBND xã Triệu Hải thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền.

Ngoài ra người đại diện hợp pháp của UBND huyện Đa Tềh không trình bày hay yêu cầu gì khác.

3.5. Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án và có đơn xin xét xử vắng mặt với nội dung như sau:

Tại thời điểm năm 1999 đến năm 2001 UBND xã Triệu Hải chưa thực hiện sổ theo dõi về hợp đồng giao dịch bất động sản như: Thừa kế, tặng cho và sang nhượng quyền sử dụng đất do đó việc từ năm 1999 ông Nguyễn Kim Thí chết đến năm 2001 bà H và bà Th tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Thí đã mở thủ tục thừa kế đối với hai thửa đất 71, 125 tờ bản đồ số 10, xã Triệu Hải cho bà H chưa thì UBND xã Triệu Hải không thể cơ sở để trả lời.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên giữa ông Nguyễn Kim Thí và bà Lê Thị Th vào ngày 23/3/2001 (*hợp đồng theo mẫu 02*) vào hợp đồng viết tay bằng giấy kẻ ngang ký vào ngày 19/3/2001 thì UBND xã Triệu Hải không xác nhận hợp đồng, nhưng trong “*hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bà Nguyễn Thị Thu H*” thì UBND xã Triệu Hải có xác nhận đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 23/3/2001, đơn xin đăng ký biến động đất đai ngày 20/3/2001 và phiếu xác minh hiện trường ngày 30/3/2001.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đa Tềh đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Th về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Nguyễn Thị Thu H.

Tuyên hủy hợp đồng mua bán đất theo giấy viết tay ngày 19/3/2001 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2001 có xác nhận của UBND xã Triệu Hải, huyện Đa Tềh giữa bà Lê Thị Th với bà Nguyễn Thị Thu H.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Th số tiền 418.617.998 đồng tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tiền chuyển nhượng đất.

Ngày 25/10/2019 bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm

Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đa Tẻh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đa Tẻh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đa Tẻh đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về sức khỏe*”.

Tuyên bố “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 19/3/2001 và “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 23/3/2001 có xác nhận của UBND xã Triệu Hải, huyện Đa Tẻh, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Lê Thị Th và bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Th số tiền là 631.229.000đ do việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tiền chuyển nhượng đất ban đầu.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th về việc yêu cầu xem xét đối với tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã chuyển nhượng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th về việc “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về sức khỏe*”.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09/8/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đa Tẻh và đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đa Tẻh và đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên

tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp chận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Thị Th khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán giá trị hai thửa đất đã chuyển nhượng vào năm 2001 số tiền 1.800.000.000đ và tiền bồi thường về sức khỏe, chi phí đi lại số tiền 800.000.000đ, bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ *“tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về sức khỏe”* là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H thấy rằng:

[2.1] Trong quan hệ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà Th tồn tại hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng thứ nhất là *“Hợp đồng mua bán đất”* ngày 19/3/2001 có chữ ký tên, ghi rõ họ và tên của người bán là Nguyễn Thị Thu H và người mua là bà Lê Thị Th và hợp đồng thứ hai là *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* có phần bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Kim Thái và phần bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Th và phía cuối có chữ ký tên, ghi rõ họ và tên của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Nguyễn Thị Thu H được UBND xã Triệu Hải xác nhận ngày 23/3/2001. Trong quá trình giải quyết vụ án cả bà H và bà Th đều không xuất trình được bản gốc của hai hợp đồng trên. Tuy nhiên bà Th và bà H đều thừa nhận vào ngày 19/3/2001 bà H chuyển nhượng cho bà Th 02 thửa đất là thửa 125 và thửa 71, tờ bản đồ số 10 diện tích hai thửa 7.654m² tọa lạc thôn 4B, xã Triệu Hải, huyện Đa Tịch, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất với giá chuyển nhượng 18.000.000 đồng. Đối với *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* lập ngày 23/3/2001 thì cả nguyên đơn và bị đơn đều trình bày số tiền chuyển nhượng ghi là 10.000.000 đồng để nhằm mục đích giảm tiền thuế (Bút lục 723, 724, 725). Đồng thời chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với *“Hợp đồng mua bán đất”* lập ngày 19/3/2001. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự và không trái với quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào *“Hợp đồng mua bán đất”* lập ngày 19/3/2001 giữa bà H và bà Th để giải quyết là có căn cứ.

[2.2] Xét hợp đồng mua bán đất lập ngày 19/3/2001 giữa bà H và bà Th thấy rằng: Nguồn gốc 02 thửa đất số 125 và thửa đất số 71, tờ bản đồ số 10 tọa lạc

thôn 4B, xã Triệu Hải, huyện Đa Tễ là của ông Nguyễn Kim Thí (*bố đẻ bà H*) đã được UBND huyện Đa Tễ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/1996.

Ngày 19/3/2001, bà H chuyển nhượng cho bà Th diện tích 7.654m² thuộc thửa số 125 và thửa 71 tờ bản đồ số 10 tại thôn 4B, xã Triệu Hải, trên đất có căn nhà gỗ lợp tranh cùng hoa màu với giá chuyển nhượng là 18.000.000đ và thanh toán làm hai lần, lần 1 thanh toán 8.000.000đ gọi là phần tiền cọc, số tiền còn lại 10.000.000đ sẽ được thanh toán hết khi giấy tờ mua bán đất đã được chấp thuận sang tên cho bà Th (*BL 57*). Tại giấy nhận tiền thể hiện: Ngày 19/3/2001, bà H có nhận tiền cọc của bà Th là 8.000.000đ; ngày 01/9/2001, bà H có nhận của bà Th 4.000.000đ. (*BL 56*). Như vậy, việc bà H sang nhượng hai thửa đất với tổng diện tích 7.654m² như trên cho bà Th và đã nhận 12.000.000đ từ bà Th là đúng với thực tế.

Tuy nhiên, ông Thí mất ngày 04/9/1999. Sau khi ông Thí mất thì giữa bà H và bà Th phát sinh quan hệ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nói trên vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi biến động thông tin chủ sở hữu, sử dụng (*từ họ ông Thí sang tên bà H*). Như vậy xét về chủ thể ký kết hợp đồng mua bán đất ngày 19/3/2001, Hàng thừa kế thứ nhất của ông Thí chưa tiến hành mở thừa kế theo quy định của pháp luật và bà H cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên (*đến năm 2008 bà H mới được nhận tài sản thừa kế theo quy định pháp luật*). Đối chiếu với quy định của Luật đất đai năm 1993 thì bà H không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về mặt hình thức của hợp đồng: Căn cứ Điều 75 của Luật đất đai năm 1993 và Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại UBND cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai. Tuy nhiên “*Hợp đồng mua bán đất*” lập ngày 19/3/2001 giữa bà H và bà Th chỉ là giấy viết tay không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 19/3/2001 đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

Về nội dung hợp đồng: Các đương sự đều thừa nhận số tiền chuyển nhượng là 18.000.000 đồng, số tiền bà Th đã đưa cho bà H thành hai lần: Lần thứ nhất là vào ngày 19/3/2001 với số tiền là 8.000.000 đồng và lần thứ hai vào ngày 01/9/2001 với số tiền là 4.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bà Th đã thanh

toán cho bà H là 12.000.000 đồng/ 18.000.000 đồng. Như vậy số tiền mà bà Th đã thanh toán cho bà H tương đương với $\frac{2}{3}$ giá trị hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Tuy nhiên kể từ ngày 19/3/2001 đến nay bà H vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với hai thửa đất trên. Đối chiếu với quy định tại vào điểm b.3 của điểm b tiểu mục 2.3 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì “*Hợp đồng mua bán đất*” lập ngày 19/3/2001 giữa bà H và bà Th không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy “*Hợp đồng mua bán đất*” lập ngày 19/3/2001 đã vi phạm cả về chủ thể, hình thức và nội dung của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các điều 130, 131, 133, 136, 137, 139, 705, 706, 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà H vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Xét về lỗi làm cho “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 19/3/2001 vô hiệu. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên thì bà Th và bà H đều biết rõ hai thửa đất trên đứng tên hộ ông Nguyễn Kim Thí (bà H là con gái ông Thí), ông Thí mất năm 1999 những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Thí chưa mở thừa kế theo quy định của pháp luật và bà H cũng chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên vẫn tiến hành ký “*Hợp đồng mua bán đất*” lập ngày 19/3/2001 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Triệu Hải, huyện Đa Tề và đã thanh toán tiền cho nhau tương đương $\frac{2}{3}$ giá trị chuyển nhượng đất. Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là tự nguyện và không có sự lừa dối, ép buộc trong việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Mặc dù hai bên đều thừa nhận khi chuyển nhượng cho nhau bà H đã có giấy ủy quyền của bà C. Tuy nhiên; theo quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng giữa hai bên là trái quy định và buộc các bên phải chịu trách nhiệm đối với lỗi làm cho “*Hợp đồng mua bán đất*” lập ngày 19/3/2001 vô hiệu là ngang nhau vì cả hai buộc phải biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực và các bên đều biết tại thời điểm chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất trên vẫn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Kim Thí nhưng hai bên vẫn tiến hành chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Do tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà H có nghĩa vụ trả cho bà Th số tiền 12.000.000 đồng (đã nhận) và trả thêm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử tương

ứng 50% lỗi theo biên bản định giá ngày 02/6/2021, ngày 27/7/2021 của Hội đồng định giá như tính toán của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của bà H yêu cầu cấp phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 03/2014/QĐST-DS ngày 28/5/2014 vì cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết là không có căn cứ bởi lẽ; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và bà H được xác lập vào ngày 19/3/2001 được xác định bị vô hiệu, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 145 Bộ luật dân sự năm 1995 thì “...*Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 137, Điều 138, Điều 139 của Bộ luật này, thì thời gian yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị hạn chế*”. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà H.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chấp nội dung vụ án. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Hà. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đa Tềh.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Hà

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đa Tềh.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp bồi thường thiệt ngoài hợp đồng về sức khỏe*” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

2. Tuyên bố “*Hợp đồng mua bán đất*” ngày 19/3/2001 và “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 23/3/2001 có xác nhận của UBND xã Triệu Hải, huyện Đa Tịch, tỉnh Lâm Đồng giữa bà Lê Thị Th và bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Th số tiền là 631.229.000đ (*Sáu trăm ba mươi một triệu hai trăm hai mươi chín nghìn đồng*) do việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tiền chuyển nhượng đất ban đầu.

Sau khi bản án đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương với thời gian và số tiền chưa thi hành án. (căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự)

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th về việc yêu cầu xem xét đối với tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã chuyển nhượng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Th về việc “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về sức khỏe*”.

6. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 29.549.160đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng là 29.849.160đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0002117 ngày 10/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đa Tịch. Bà H còn phải nộp số tiền 29.549.160đ (*hai mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi chín ngàn, một trăm sáu mươi đồng*) án phí còn thiếu.

Bà Lê Thị Th thuộc trường hợp là người cao tuổi nên bà Th được miễn toàn bộ án phí.

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 thỏa thuận 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND huyện Đa Tềh (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự (09);
- Lưu AV – HS (03).

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

Lê Thị Vân

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Bình Dư Thành Trung

Lê Thị Vân

****Trường hợp không giảm án phí đối với bà Dung**

Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung phải nộp 108.004.000đ (*Một trăm lẻ tám triệu, không trăm lẻ bốn ngàn đồng*) án phí HNGĐ sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.250.000đ (*Hai mươi triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng*) theo biên lai số AA/2016/0003451 ngày 24/10/2017 của chi cục thi hành án dân sự huyện Đam rông. Bà Dung còn phải nộp 87.754.000đ (*Tám mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi bốn ngàn đồng*)

Điều 13. Giảm tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án

1. Người gặp sự kiện bất khả kháng dẫn đến không có đủ tài sản để nộp tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người đó cư trú thì được Tòa án giảm 50% mức tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án mà người đó phải nộp.
2. Những người thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này vẫn phải chịu toàn bộ án phí, lệ phí Tòa án khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Có căn cứ chứng minh người được giảm tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án không phải là người gặp sự kiện bất khả kháng dẫn đến không có tài sản để nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án;
 - b) Theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án thì họ có tài sản để nộp toàn bộ tiền án phí, lệ phí Tòa án mà họ phải chịu.

3. Trường hợp các đương sự thỏa thuận một bên chịu toàn bộ án phí hoặc một phần số tiền án phí phải nộp mà bên chịu toàn bộ án phí hoặc một phần số tiền án phí phải nộp thuộc trường hợp được giảm tiền án phí thì Tòa án chỉ giảm 50% đối với phần án phí mà người thuộc trường hợp được giảm tiền án phí phải chịu theo quy định của Nghị quyết này. Phần án phí, lệ phí Tòa án mà người đó nhận nộp thay người khác thì không được giảm.

**** Căn cứ bà Hoa đã nhận thông báo hòa giải xét xử**

- Biên bản giao nhận văn bản tố tụng (GTT phiên hòa giải công khai chứng cứ lần 1) (BL 242)
- Thông báo phiên họp công khai chứng cứ hòa giải lần 2 (BL247-248)
- Đơn xin hoãn phiên tòa của bà Hoa (BL 268)
- Thông báo hoãn phiên tòa và ấn định ngày xét xử (BL 272- 273)