

Bản án số: 12/2022/DS-PT.

Ngày: 21/01/2022

*V/v: “ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải  
quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B**

***Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hương Giang

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Ngữ, bà Phạm Thị Minh Hiền.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Kim Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B:*** Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/12/2021 và ngày 21/1/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2021/TLPT- DS ngày 12/10/2021 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2021/QĐ-PT ngày 26/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 194/2021/QĐ-PT ngày 6/12/2021 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức X, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn Đông Thắng, xã Tiến Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1955 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Hiệp, sinh năm 1956 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng, tỉnh B.

Đại diện theo ủy quyền của ông S và bà Hiệp: Anh Nguyễn Trung Điện – sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn Hồng Giang, xã Đức Giang, huyện Yên Dũng, tỉnh B theo hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2021. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp: Luật sư Bùi Thị Thùy Linh – Văn phòng Luật sư Lam Sơn – Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hoàng Thị Thiện, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Đông Thắng, xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B (Vắng mặt).

\* Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nguyên đơn là Nguyễn Đức X trình bày:

Vợ chồng ông và vợ chồng ông S, bà Hiệp có mối quan hệ quen biết từ những năm 1990. Năm 2002, ông được biết ông S và bà Hiệp đang cần bán mảnh đất ở có diện tích 98m<sup>2</sup>, địa chỉ ở gần Nghĩa trang xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B. Sau khi xem xét, bàn bạc, vợ chồng ông đã quyết định mua lại thửa đất của vợ chồng ông S với giá 6.000.000 đồng. Thửa đất có tứ cận như sau: mặt tiền tiếp giáp với trục chính của đường xã Tiên Dũng; một cạnh giáp với nhà ông Lương Hà; một cạnh giáp với nhà anh Hữu Bích, một mặt phía sau tiếp giáp với nghĩa trang xã Tiên Dũng. Do thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên ngày 11/3/2002 hai bên đã thỏa thuận: vợ chồng ông sẽ trả trước cho vợ chồng ông S số tiền 3.000.000 đồng, vợ chồng ông S có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ. Khi nào có GCNQSDĐ thì vợ chồng ông có nghĩa vụ trả nốt 3.000.000 đồng còn lại, vợ chồng ông S có nghĩa vụ bàn giao thửa đất.

Trong ngày 11/3/2002, hai bên có lập “Giấy biên nhận” có nội dung: *Hôm nay 11/3/2002, ông S nhất trí nhượng lại cho ông X lô đất ở Nghĩa trang Lâm Tiên với giá 6.000.000đ (S triệu đồng). Nay tạm nhận tiền đặt cọc là 3.000.000đ (ba triệu đồng). Sau khi hoàn thiện hồ sơ ông X sẽ hoàn trả 3.000.000đ còn lại*”. Biên bản này do vợ chồng ông S lập và ông S có ký nhận.

Sau khi ký hợp đồng, ông đã nhiều lần thúc giục nhưng ông S, bà Hiệp chưa bàn giao đất với lý do thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Đến khi biết thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 2016 mang tên ông S và bà Hiệp, ông đã lên gặp và nhiều lần yêu cầu ông S, bà Hiệp giao đất như thỏa thuận nhưng họ không thực hiện. Nay, ông S và bà Hiệp không chuyển nhượng thửa đất cho ông nữa và đề nghị trả lại ông số tiền 3.000.000 đồng thì ông không đồng ý. Ông xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002 giữa ông và ông S là vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức, ông xác định lỗi ở đây là do vợ chồng ông S, bà Hiệp cố tình không thực hiện theo thỏa thuận của hai bên. Ông không biết ông S, bà Hiệp có đóng thuế hay nghĩa vụ tài chính gì đối với Nhà nước để được cấp GCNQSDĐ. Ông đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002 giữa ông và ông Nguyễn Đình S là vô hiệu

2. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình S, bà Nguyễn Thị Hiệp phải trả lại ông số tiền đã nhận 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu

đồng). Tổng số tiền yêu cầu ông S và bà Hiệp phải trả là: 503.000.000 đồng (Năm trăm linh ba triệu đồng).

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Thiện - vợ của ông Nguyễn Đức X nhất trí với quan điểm và yêu cầu khởi kiện của ông X. Bà Thiện đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông X.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án, tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho ông S và bà Hiệp nhưng ông S và bà Hiệp từ chối nhận các thông báo, quyết định của Tòa án, không có ý kiến gì, không đến Tòa án để làm việc theo giấy triệu tập.

*Tòa án đã tiến hành xác minh tại địa phương là UBND xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng và một số người làm chứng, kết quả như sau:*

Ông Dương Minh Huệ - Cán bộ địa chính của UBND xã Tiên Dũng cung cấp: Đối với diện tích đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Đức X và ông Nguyễn Đình S có nguồn gốc như sau: Thời điểm năm 1995, thửa đất này thuộc quyền quản lý của thôn Tân Tiên (nay là thôn Ninh Tiên), xã Tiên Dũng, chưa bàn giao cho các hộ dân. Năm 2006, ban quản lý thôn Tân Tiên bán đất cho các hộ dân ở khu vực này theo diện bán trái thẩm quyền. Do gia đình ông Nguyễn Đình S có nhu cầu mua đất để sử dụng nên đã đề nghị được mua thửa đất giáp khu vực nghĩa trang thôn Tân Tiên. Theo đó, hộ ông Nguyễn Đình S được mua diện tích đất 100m<sup>2</sup> với giá 100.000 đồng/m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất ở, thửa đất có địa chỉ tại thôn Tân Tiên (nay là thôn Ninh Tiên), xã Tiên Dũng, giáp khu vực nghĩa trang. Năm 2010, UBND huyện Yên Dũng có kế hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại xã Tiên Dũng, trong đó có hộ ông Nguyễn Đình S. Theo đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình S thì UBND xã Tiên Dũng đã hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông S. Năm 2011, UBND huyện Yên Dũng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG151062 có số vào sổ cấp giấy là CH00111/446/QĐ ngày cấp 28/12/2011 đối với diện tích 100m<sup>2</sup>, số thửa 113, tờ bản đồ số 21 cho ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp, địa chỉ thửa đất tại: Thôn Tân Tiên, xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B. Hiện nay UBND xã Tiên Dũng không lưu giữ được Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ địa chính và biên bản giáp ranh đối với thửa đất trên. Toàn bộ những tài liệu này hiện nay do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng quản lý. Tại tờ bản đồ địa chính chính quy năm 2008 của UBND xã Tiên Dũng thì thửa đất số 113 có diện tích 123,6m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp.

- Ông Phạm Ngọc Hạnh - Cán bộ thuế, địa chính và ông Dương Văn Phong - Phó chủ tịch UBND xã Tiên Dũng cho biết: Sau khi rà soát, kiểm tra tại bộ Thuế phi nông nghiệp và sổ theo dõi thu thuế phi nông nghiệp tại thôn Tân Tiên (nay là thôn Ninh Tiên), xã Tiên Dũng thì xác định có trường hợp là ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng có tên trong sổ theo dõi thu nộp thuế, mã số thuế là 8200307748, mã tờ khai là CN19210900001.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Đình S thuộc trường hợp được miễn nộp thuế phi nông nghiệp.

- Ông Nguyễn Văn Công, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Ninh Tiến, xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B cho biết: Thời điểm năm 2002 giữa ông Nguyễn Đức X và ông Nguyễn Đình S có thỏa thuận bán cho nhau thửa đất gần nghĩa trang thôn Tân Tiến (nay là thôn Ninh Tiến), xã Tiên Dũng. Còn cụ thể hai bên bán cho nhau giá bao nhiêu thì ông không được biết. Hai bên lập biên bản thỏa thuận giá cả và việc thanh toán như nào ông không được biết. Thửa đất này ông S mua của ai hay mua của thôn, xã thì ông không biết. Hiện nay đất này vẫn để không, chỉ trồng chuối, không có công trình gì trên đất.

- Ông Nguyễn Duy Viên, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn Ninh Tiến, xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B cho biết: Ông và ông Nguyễn Đức X có mối quan hệ hàng xóm. Thời điểm năm 2002, ông có được nghe ông X nói là có mua của ông S một thửa đất ở gần nghĩa trang. Tuy nhiên, ông không được chứng kiến việc hai bên mua bán với nhau, mà sau khi mua bán xong, ông X có đến nhà ông chơi kể chuyện và cho ông xem giấy biên nhận chuyển nhượng đất do ông S viết và hai bên ký nhận. Ông có xem giấy và được biết ông X mua của thửa đất này với giá 6.000.000 đồng, ông X đã trả ông S 3.000.000 đồng. Hai bên có hẹn nhau sau khi ông S làm xong thủ tục giấy tờ chuyển nhượng thì ông S giao đất cho ông X, ông X sẽ trả nốt ông S số tiền 3.000.000 đồng. Sau đó hai bên thực hiện cam kết đó như nào thì ông không nắm được. Thửa đất tranh chấp do ông S mua lại của một cô giáo, cụ thể như nào thì ông không nắm được.

- Ông Nguyễn Hữu Tác - Trưởng thôn Ninh Tiến, xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B cho biết: Ông là trưởng thôn Ninh Xuyên từ năm 2017, sau khi thôn Ninh Xuyên và thôn Tân Tiến sát nhập thì thành thôn Ninh Tiến, ông tiếp tục làm trưởng thôn Ninh Tiến từ tháng 10/2019 đến nay. Thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông X và ông S, bà Hiệp trước đây là thuộc địa phận thôn Tân Tiến. Ông X, ông S và bà Hiệp đều không phải là công dân của thôn Ninh Tiến. Việc hai bên có tranh chấp với nhau không thấy có đơn gửi đến chính quyền thôn, xã để hòa giải nên ông cũng không được biết, mãi đến khi nhận được thông báo của Tòa án mời tham gia định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ thì ông mới biết có việc tranh chấp này và mới biết có việc mua bán đất giữa ông X và ông S. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp, việc thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng như thế nào; thửa đất đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, cấp vào thời gian nào, cấp cho ai và ai là người đóng thuế đối với thửa đất đó thì ông không biết. Hiện tại thôn không lưu giữ tài liệu, chứng cứ gì liên quan đến thửa đất đang tranh chấp đó.

- Bà Hoàng Thị Hiền, cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng cho biết: Hiện nay Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng không còn lưu giữ được tài liệu, thông tin có trong Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m<sup>2</sup> đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG151062 có sổ vào sổ cấp giấy là CH00111/446/QĐ ngày cấp 28/12/2011 cho ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp, địa chỉ thửa đất tại: Thôn Tân Tiến, xã Tiến Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B. Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, sổ địa chính và sổ mục kê không có tên hộ ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp.

- Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đức X có đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với toàn bộ tài sản tranh chấp. Kết quả xem xét thẩm định và định giá ngày 18/3/2021 như sau:

Thửa đất liên quan việc chuyển nhượng là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 151062, sổ vào sổ cấp Giấy là CH 00111/446/QĐ ngày 28/12/2011 cho ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp tại địa chỉ Thôn Ninh Tiến, xã Tiến Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B.

Đối với đất ở có giá: 100m<sup>2</sup> đất ở x 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn).

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146, Điều 394, Điều 395, Điều 400, Điều 401, Điều 404, Điều 691, Điều 705, khoản 2 Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 712 và Điều 713 của BLDS 1995; Điều 429 và khoản 3 Điều 132 của BLDS năm 2015; Điều 73 Luật đất đai năm 2003.

Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Xứ:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức X, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/3/2002 giữa ông Nguyễn Đình S và ông Nguyễn Đức X là vô hiệu.

1.1. Buộc ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp phải trả cho ông Nguyễn Đức X số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

1.2. Buộc ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Đức X số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

2. Ông Nguyễn Đức X được nhận số tiền 503.000.000 đồng do ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp trả.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đức X tự nguyện chịu 3.000.000 đồng chi phí tố tụng. Xác nhận ông X đã nộp đủ.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/8/2021 ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp nộp đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B xem xét lại bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà.

***Tại phiên tòa ngày 23/12/2021:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất trình bày: Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng đã xác định sai quan hệ pháp luật. Thực tế, ông S và bà Hiệp với ông X chưa ký bất kỳ một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào. Giấy biên nhận ngày 11/3/2002 chỉ thể hiện ông S có nhận số tiền đặt cọc là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) của ông X để đảm bảo sẽ bán cho ông X lô đất ở nghĩa trang Lâm Tiên thuộc thôn Tân Tiên (nay là thôn Ninh Tiên), xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B với giá 6.000.000 đồng, khi nào hoàn thiện hồ sơ ông X sẽ trả 3.000.000 đồng còn lại. Giao dịch giữa ông S và ông X xelà thỏa thuận đặt cọc quy định tại Điều 363 Bộ luật Dân sự năm 1995. Khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì số tiền đặt cọc này sẽ được khấu trừ vào số tiền thanh toán giao dịch. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã sai lầm trong việc áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Do giao dịch giữa ông S và ông X là giao dịch về đặt cọc thì khi ông S không chuyển nhượng đất cho ông X nữa, ông S phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận đồng thời phải thanh toán cho ông X một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 363 của Bộ luật dân sự năm 1995. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên, gia đình ông S đã phải tốn nhiều chi phí nhưng hiện chỉ còn phiếu thu 5.000.000 đồng ngày 20/2/2006 tại UBND xã Tiên Dũng. Các chi phí khác thì ông S không có tài liệu gì cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên, tại phiên tòa này, ông S chưa chuẩn bị bản gốc phiếu thu trên để giao nộp cho Tòa án.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Đức X trình bày: Ông không nhất trí với kháng cáo của phía bị đơn. Ông xác định hợp đồng ngày 11/3/2002 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì các bên đã thỏa thuận hết về giá cả, việc thanh toán tiền, việc bàn giao đất. Ông đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử. Ông không mời Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình tại cấp phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập bản gốc phiếu thu ngày 20/2/2006 tại UBND xã Tiên Dũng. Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa.

***Tại phiên tòa ngày 21/1/2022:***

Các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại phiên tòa ngày 23/12/2021. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp bản gốc phiếu thu ngày 20/2/2006 tại UBND xã Tiến Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B.

**Đại diện VKSND tỉnh B phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh B và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh B áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002 giữa ông X và ông S vô hiệu; buộc ông S và bà Hiệp phải hoàn trả ông X số tiền 3.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông X số tiền 296.700.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông S, bà Hiệp được chấp nhận một phần nên ông S và bà Hiệp không 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thiện là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Tòa án xét xử vắng mặt bà Thiện là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đức X:

[2.1] Về nội dung kháng cáo cho rằng giao dịch xác lập ngày 11/3/2002 giữa ông S và ông X là giao dịch về đặt cọc:

Ngày 11/3/2002 ông Nguyễn Đức X và ông Nguyễn Đình S có thống nhất lập “Giấy biên nhận” với nội dung: *Hôm nay 11/3/2002, ông S nhất trí nhượng lại cho ông X lô đất ở Nghĩa trang Lâm Tiến với giá 6.000.000đ (S triệu đồng). Nay tạm nhận tiền đặt cọc là 3.000.000đ (ba triệu đồng). Sau khi hoàn thiện hồ sơ ông X sẽ hoàn trả 3.000.000đ còn lại*”.

Trong nội dung giấy biên nhận đã thể hiện ông S đồng ý chuyển nhượng 01 thửa đất tại vị trí nghĩa Trang Lâm Tiến, xã Tiến Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B cho ông X; giá chuyển nhượng thửa đất là 6.000.000 đồng; ông S đã nhận của ông X số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) là 1/2 giá trị chuyển nhượng thửa đất; ông X có nghĩa vụ thanh toán số tiền “còn lại” khi hoàn thiện xong hồ sơ.

Mặc dù trong giấy biên nhận có cụm từ “tạm nhận tiền đặt cọc” nhưng ông S và ông X đã thống nhất thỏa thuận về đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán. Thực tế, ông X - bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán ½ giá trị thửa đất. Hai bên cũng đã thỏa thuận về việc thanh

toán  $\frac{1}{2}$  giá trị “còn lại”. Nội dung mà ông X và ông S thỏa thuận trong giấy biên nhận ngày 11/3/2002 đã bao gồm nội dung chủ yếu của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa ông X với ông S thể hiện bằng giấy biên nhận lập ngày 11/3/2002 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ và đúng pháp luật; không có cơ sở chấp nhận quan điểm của Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Luật sư cho rằng giao dịch trên là giao dịch về đặt cọc nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông S, bà Hiệp về nội dung này.

[2.2] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002:

Về nội dung của hợp đồng: ngày 11/3/2002, ông S đồng ý chuyển nhượng cho ông X 01 thửa đất ở nghĩa trang Lâm Tiên, xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng cho ông X. Trong hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ số thửa đất, diện tích đất, tứ cận tiếp giáp của thửa đất nhưng các bên đương sự đều xác định thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m<sup>2</sup> nay thuộc thôn Ninh Tiên, xã Tiên Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B. Ngày 28/12/2011, ông Nguyễn Đình S và bà Trần Thị Hiệp được UBND huyện Yên Dũng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số BG 151062.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S và bà Hiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên nên chưa có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là trái quy định tại khoản 3 Điều 73 của Luật đất đai năm 1993.

Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông X ngày 11/3/2002 vi phạm quy định của pháp luật về hình thức.

Do đó, đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002 giữa ông S và ông X có hình thức không tuân thủ quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận vi phạm điều cấm của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông X, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002 giữa ông X và ông S vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại Điều 131, 136, 137, 139 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2002 giữa ông X với ông S, bà Hiệp bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền sử dụng của ông X đối với thửa đất số thửa đất số



113, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m<sup>2</sup> nói trên. Các bên phải 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.

- Về việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Hiệp đã có lời khai xác nhận bà Hiệp biết về việc giao dịch ngày 11/3/2002 với ông X, cùng ông S nhận số tiền 3.000.000 đồng của ông X. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S, bà Hiệp có nghĩa vụ liên đới hoàn trả ông X 3.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ.

- Về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Khi giao dịch, các bên đều biết là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được phép giao dịch. Tuy nhiên, các bên vẫn cố ý thực hiện giao kết hợp đồng. Do đó hai bên cùng có lỗi trong việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ngày 28/11/2011, ông S, bà Hiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông S, bà Hiệp không thông báo cho ông X để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hiện nay, ông S, bà Hiệp là người không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S, bà Hiệp có 60% lỗi, ông X có 40% lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu là phù hợp.

- Về thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu: Theo kết quả định giá ngày 18/3/2021, quyền sử dụng thửa đất số 113, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m<sup>2</sup> tại thôn Tân Tiến, xã Tiến Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B trị giá: 100m<sup>2</sup> đất ở x 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ông X mới thanh toán 3.000.000 đồng tức 50% giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Mặt khác, để hợp pháp hóa quyền sử dụng đất, ngày 10/2/2006, ông S phải nộp số tiền 5.000.000 đồng tại UBND xã Tiến Dũng, huyện Yên Dũng, tỉnh B. Do vậy, thiệt hại của ông X được xác định là :

$$50\% \times (1.000.000.000 \text{ đồng} - 6.000.000 \text{ đồng} - 5.000.000 \text{ đồng}) = 494.500.000 \text{ đồng}$$

Do ông S, bà Hiệp có 60% lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu nên ông S, bà Hiệp phải bồi thường ông X số tiền là:  $60\% \times 494.500.000 \text{ đồng} = 296.700.000 \text{ đồng}$ .

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S phải bồi thường cho ông X số tiền 500.000.000 đồng là không đúng.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B, chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, bà Hiệp, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông S, bà Hiệp được chấp nhận một phần nên ông S, bà Hiệp không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đình S và bà Trần Thị Hiệp, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh B.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 139, Điều 146, Điều 394, Điều 395, Điều 400, Điều 401, Điều 404, Điều 691, Điều 705, khoản 2 Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 712 và Điều 713 của BLDS 1995; Điều 429 và khoản 3 Điều 132 của BLDS năm 2015; Điều 73 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức X.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/3/2002 giữa ông Nguyễn Đình S và ông Nguyễn Đức X là vô hiệu.

1.1. Buộc ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đức X số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

1.2. Buộc ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp phải liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Đức X số tiền 296.700.000 đồng (Hai trăm chín S triệu bảy trăm nghìn đồng).

3. Ông Nguyễn Đức X được nhận số tiền 299.700.000 đồng do ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp trả.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đức X chịu 3.000.000 đồng chi phí tố tụng. Xác nhận ông X đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Hiệp không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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 và 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 điều 6, điều 7, điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

## **CÁC THẨM PHÁN**

## **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Ngữ      Phạm Thị Minh Hiền**

**Nguyễn Thị Hương Giang**

## **CÁC THẨM PHÁN**

## **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Văn Quyết      Phạm Thị Minh Hiền**

**Nguyễn Thị Hương Giang**

