

Bản án số: 20/2021/DS-PT

Ngày: 20-5-2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Sơn

Các thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/5/2021 và 20/5/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 *“Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện QL, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10c/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2021; giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1973. Có mặt

Bà Trần Thị L, sinh năm 1977. Có mặt

Trú tại: Xóm 1, xã Q, huyện QL, tỉnh Nghệ An

2. Bị đơn: Ông Vũ Đình K, sinh năm 1986. Có mặt

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1990. Vắng mặt

Trú tại: xóm 6, xã Q, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C: ông Vũ Đình K theo Giấy ủy quyền lập ngày 13/5/2021. Ông K có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trịnh Hoàng N M. Có mặt

Nơi công tác: Văn phòng luật sư Miền Trung – Hà Nội thuộc Đoàn luật sư Hà Nội. Địa chỉ: số 3, đường T, phường B, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

3. Người kháng cáo: Bị đơn là Ông Vũ Đình K và Bà Nguyễn Thị C

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trình bày của các đương sự và các tài liệu khác có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn ông Trần Văn N và bà Trần Thị L thống nhất trình bày: Vợ chồng ông, bà có quan hệ quen biết với vợ chồng bà C, ông K, do cần tiền làm nhà, nên ông bà muốn bán một phần diện tích đất. Ông K, bà C có nhu cầu mua, nên ngày 06/11/2017, hai bên lập Hợp đồng mua bán đất, theo đó, ông bà bán cho ông K bà C một phần thửa đất tại xóm 1, xã Q, huyện QL, tỉnh Nghệ An, có các cận phía đông giáp ông O, phía nam giáp đường 48B, phía tây giáp ông V, diện tích đất ở ổn định 120m² và diện tích đất vườn thửa thực tế và đất rừng, chiều dài mặt đường 12m, chiều sâu theo bìa, giá 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng). Hợp đồng được ông K đánh máy, viết tay chèn vào và đưa cho ông bà ký và vẽ sơ đồ thửa đất vào mặt sau hợp đồng. Khi tham gia ký kết hợp đồng ông bà hoàn toàn tự nguyện, sức khỏe bình thường. Sau khi ký hợp đồng, ông K, bà C đã trả trước cho ông bà số tiền 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng), cụ thể ngày 06/11/2017 (dương lịch): 150.000.000đ (một trăm, năm mươi triệu đồng), ngày 14/02/2018 (dương lịch): 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Ngày 06/01/2018 (âm lịch), ông K đưa máy ra mức bờ rào bằng cây giữa thửa đất của ông bà với ông V dài khoảng 30m, và xây bờ bao cao khoảng 1.2m bằng sò. Phần đất mức ra bị thừa, ông K đã bán mất mấy xe và một phần thửa san mặt bằng ra nương. Đến tháng 3/2018, địa chính gọi hai bên đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã Q để làm bìa, nhưng do không thống nhất được chiều dài các cạnh của phần đất mua bán, ông K chê đất xeo, nên không làm bìa được. Ông bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 06/11/2017 với bà Nguyễn Thị C và ông Vũ Đình K, ông bà trả lại cho bà C, ông K số tiền đã nhận 210.000.000đ (hai trăm, mười triệu đồng), bờ bao và đất san lấp mặt bằng.

Tại Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - bà Trịnh Hoàng Ngọc M, bị đơn ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C thống nhất trình bày: Vào khoảng tháng 9/2017, vợ chồng ông K, bà C có hỏi mua của vợ chồng ông Trần Văn N, bà Trần Thị L một mảnh đất nằm trong khuôn viên thửa đất mà gia đình ông N, bà L đang sử dụng. Tháng 11/2017, vợ chồng ông N đồng ý bán đất cho ông K, bà C, vị trí thửa đất: Phía tây giáp nhà ông V, phía đông giáp nhà ông O, phía nam giáp đường 48B nhựa là 12m, chiều rộng

phía sau giáp đất rừng 12m, chiều dài sâu hết đất (bao gồm hết đất ở và kéo dài cuối đất rừng thêm 30m phía ông N và ông O). Diện tích thửa đất bao gồm đất ở ổn định 120m² và còn lại là diện tích đất vườn và đất rừng. Giá cả các bên thống nhất 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng)/1m trải dài. Hai bên cùng thống nhất thỏa thuận về giá, vị trí thửa đất, diện tích đất. Ông K, bà C đặt cọc cho ông N, bà L 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng). Hai bên lập Biên bản giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất và Giấy nhận tiền cọc có nội dung “Vợ chồng ông N đã nhận 210 triệu đồng tiền cọc mua đất từ vợ chồng tôi và sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất sang tên cho vợ chồng tôi thì vợ chồng tôi sẽ thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng ông N”. Ra tết, ông K báo cho ông N rồi gọi anh em máy múc ra làm mặt bằng. Hôm sau, xây bờ bao theo thỏa thuận, vợ chồng ông N biết ông K làm mặt bằng đổ đất và xây tường bao nhưng không có ý kiến. Trong quá trình xây tường bao ông N có qua giúp ông K xây tường bao.

Tháng 5/2018, ông N bảo ông K, bà C ra ký hồ sơ để làm bìa đất, vợ chồng ông K bất ngờ khi thấy chiều rộng phía sau chỉ đo 5,7m (trong khi thỏa thuận 12m) là sai hoàn toàn so với thỏa thuận. Ông N, bà L cố tình lật lọng, bán đất không đúng như thỏa thuận cho ông K, bà C.

Ông K, bà C đã bỏ nhiều tiền của thuê máy múc làm mặt bằng, xây dựng tường bao, bồi đất nhưng đến nay đã quá thời hạn làm bìa đã lâu (03 năm), gia đình ông N vẫn không làm đúng cam kết, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông K, bà C mà còn dùng thủ đoạn gian dối kéo dài thời gian. Vì hành vi của ông N, bà L có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông K, bà C, cố tình không thực hiện đúng cam kết, thỏa thuận mua bán của các bên, cố tình lật lọng, có ý định bán thửa đất đã bán cho ông K, bà C cho người khác. Ông N, bà L dùng thủ đoạn bất chấp đạo lý và bất chấp pháp luật lừa đảo ông K, bà C trả trước số tiền mua đất với mục đích chiếm đoạt 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng) để lấy tiền xây nhà. Sau khi làm nhà xong, ông N, bà L cố tình không thực hiện cam kết mà hai bên đã thỏa thuận. Hiện nay ông N, bà L làm đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán giữa ông K, bà C với vợ chồng ông N nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản là quyền sử dụng đất mà ông K, bà C đã mua. Để có số tiền mua đất của ông N, bà L, vợ chồng ông K, bà C đã đi vay mượn, thế chấp để mua đất làm nhà lập nghiệp. Nhưng ông N, bà L lật lọng, lừa dối, có mưu đồ từ trước và nay giá đất tăng lên vì lòng tham nên cố tình chiếm đoạt. Trượt giá mấy năm qua, tiền lãi suất ngân hàng hàng trăm triệu đồng gia đình ông K, bà C đang phải gánh, trong khi đó ông N, bà L làm được nhà hai tầng. Bà C, ông K đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà L thực hiện theo đúng cam kết hai bên đã thỏa thuận về việc mua bán đất, nhưng ông

N, bà L không thực hiện. Nay ông N, bà L làm đơn khởi kiện, ông K, bà C có ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án buộc ông N, bà L thực hiện đúng như thỏa thuận, cam kết của các bên tại Biên bản giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất. Đề nghị ông N, bà L tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà C theo như cam kết thỏa thuận của hai bên (đảm bảo chiều rộng của thửa đất trước sau đều 12m).

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản thể hiện: Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 95 tại xóm 1, xã Q, huyện QL, tỉnh Nghệ An có diện tích thực tế 1433.3m² và tứ cận: Phía đông giáp đất ông Trần Văn O dài (4.72m + 27.77m); Phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn V dài (7.45m + 10.36m + 15.03m + 5.67m); Phía nam giáp đường 48B dài (23.65m + 17.43m); Phía bắc giáp đất rừng ông Nguyễn Văn Th dài (2.07m + 5.70m + 27.38m).

Giá trị đất tại thời điểm định giá: Đất ở 3.000.000đ (ba triệu đồng)/1m², đất vườn 1.500.000đ (một triệu, năm trăm ngàn đồng)/1m².

Trên thửa đất có bờ bao phía tây gồm: Bờ bao cũ do ông Nguyễn Văn V xây dài 17.80m, cao 0.85m; Bờ bao mới do ông K xây cao từ móng lên 1.15m, dài 26.5m, xây bằng táp lô nằm ngang không có gia trát, có 10 (mười) trụ, kích thước mỗi trụ (20x20)cm, móng xây bằng sò táp lô có kích thước (30x22)cm, dài 26.5m, trị giá: 4.767.000đ (bốn triệu, bảy trăm, sáu mươi bảy ngàn đồng).

Kinh phí san lấp mặt bằng với đơn giá 25.000đ (hai mươi lăm ngàn đồng)/1m³ (bao gồm tiền đất và công san lấp).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn có ý kiến: Giá đất ở, đất vườn, bờ tường bao, công bồi đắp đất nền định giá thấp hơn giá thị trường, thấp hơn công sức bỏ ra nên không đồng ý với kết quả định giá, nhưng không yêu cầu định giá lại.

Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Trần Văn N và bà Trần Thị L thỏa thuận chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu các đương sự khác phải chi trả lại.

Xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện QL thể hiện: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 627531 cấp ngày 16/12/2010 của thửa đất số 312, tờ bản đồ số 124-58 mang tên ông Trần Văn N và bà Trần Thị L, có diện tích 840m² (trong đó đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây hàng năm 540m²), trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện sơ đồ, kích thước tứ cận của thửa đất.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CL 506508 cấp ngày 08/01/2018 của

thửa đất số 61, tờ bản đồ số 95 mang tên ông Trần Văn N và bà Trần Thị L, có diện tích 1270.3m² (trong đó đất ở nông thôn 600.0m², đất trồng cây hàng năm 670.3m²), rừng sản xuất là rừng trồng chưa chứng nhận quyền sở hữu. Ghi chú: Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 627531 do Ủy ban nhân dân huyện QL cấp ngày 16/12/2010 đổi với thửa đất số 312, tờ số 124-58 (BĐ ĐC).

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện QL, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 123, 129, 131, 407, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 26, 27 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố “Hợp đồng mua bán đất” ngày 6/11/2017 giữa ông Trần Văn N, bà Trần Thị L và ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C, vô hiệu.

Vợ chồng ông Trần Văn N, bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C số tiền 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng), trị giá bờ bao 4.767.000đ (bốn triệu, bảy trăm, sáu mươi bảy ngàn đồng), trị giá san lấp mặt bằng 10.500.000đ (mười triệu, năm trăm ngàn đồng). Tổng cộng: 225.267.000đ (hai trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm, sáu mươi bảy ngàn đồng).

Ông Trần Văn N, bà Trần Thị L được quyền sở hữu bờ bao phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn V dài 26.5m, cao 1.15m và đất san lấp mặt bằng tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 95 thuộc xóm 1, xã Q, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

Ông Vũ Đình K và bà Nguyễn Thị C được quyền sở hữu số tiền 225.267.000đ (hai trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm, sáu mươi bảy ngàn đồng) do ông Trần Văn N và bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả lại.

Ngày 16/9/2020, Bị đơn là ông Vũ Đình K và bà Nguyễn Thị C có Đơn kháng cáo với nội dung: bản án sơ thẩm đã tuyên là không khách quan, không xem xét đầy đủ tài liệu có trong hồ sơ vụ án; Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết buộc nguyên đơn bồi thường tiền đặt cọc, không xem xét trượt giá mấy năm, tiền lãi do vợ chồng ông bà phải vay mượn tiền để mua đất. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện QL.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người kháng cáo ông Vũ Đình K và bà Nguyễn Thị C giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật; các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, giao dịch dân sự giữa ông Trần Văn N, bà Trần Thị L và ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C cần được xác định là hợp đồng đặt cọc. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông K, bà C đã đặt cọc số tiền 210.000.000đồng; đến nay ông K và bà C vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nhưng do ông Trần Văn N, bà Trần Thị L từ chối tiếp tục thực hiện giao dịch nên lỗi thuộc về nguyên đơn; cần buộc nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho ông K, bà C. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình K và bà Nguyễn Thị C, sửa bản án sơ thẩm, xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc, buộc ông Trần Văn N, bà Trần Thị L phải trả cho ông K, bà C số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về nội dung vụ án:

Ngày 06/11/2017, giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị C và ông Vũ Đình K, bà Trần Thị L đã cùng nhau thỏa thuận và ký kết Hợp đồng mua bán đất, với nội dung: bên A (ông N, bà L) quyết định bán đất cho bên B (ông K, bà C) với diện tích và giá cả như sau: Phía đông giáp ông Oanh, phía Nam giáp đường 48B, phía Tây giáp ông Vịnh. Địa điểm: Xóm 1 – xã Q – huyện QL - Nghệ An. Tổng diện tích đất ở ổn định là 120m² và diện tích đất vườn thừa thực tế và đất rừng. Chiều dài mặt đường 12m, chiều sâu theo bìa. Với giá là: 12m x 35.000.000đ = 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng). Bên B trả trước số tiền 150.000.000đ. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên và làm bìa đất mới thì bên B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bên A. Thời hạn làm bìa là 05 tháng; thời gian gia hạn thêm là 01 tháng. Phía sau hợp đồng có sơ đồ thửa đất do ông K vẽ. Sau khi ký hợp đồng, ngày 14/02/2018, các bên có lập giấy viết tay trong đó thể hiện nội dung: Ngày 14/02/2018, em K gửi cho anh N và chị L số tiền 40.000.000đ; tổng số tiền đã nhận của ba đợt là 210.000.000đ. Mốc là của C của hai gia đình được thống nhất lấy tim mốc làm chuẩn đo ra 12m rộng” (Bút lục 06). Ngoài ra, còn có Biên bản giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất đề ngày 14/02/2018 với nội dung ông N, bà L đã nhận đủ tổng số tiền đặt cọc là 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng) do ông K, bà C trả để mua đất. Và còn thiếu 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng) trong tổng mua 12 mét x 35.000.000đ = 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu

đồng). Khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng chính thức và sang tên cho ông K, bà C thì bên ông N nhận ngay số tiền còn lại.

Ngày 06/01/2018 (âm lịch), tức ngày 21/02/2018 (DL) ông K thuê máy múc ra làm mặt bằng, xây bờ bao giáp đất ông Nguyễn Văn V và khoả đất san lấp mặt bằng. Quá trình xây tường bao, ông N bà L không có ý kiến gì.

Tháng 5/2018, các bên đến Ủy ban nhân dân xã Q để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp do không thống nhất được kích thước tứ cận và diện tích của phần đất chuyển nhượng.

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 06/11/2017, trả lại cho bị đơn 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng), bờ bao, đất san lấp mặt bằng.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn thực hiện đúng như thỏa thuận, cam kết của các bên tại Hợp đồng mua bán đất và Biên bản giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất; tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn đảm bảo chiều rộng của thửa đất trước sau đều 12m, chiều sâu theo bìa khoảng 35-38m và chiều sâu đất rừng cũng khoảng 38m. Hoặc đề nghị Tòa án dừng lại không giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc xử lý hình sự đối với nguyên đơn về tội lạm dụng, lừa đảo.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình K và bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng mua bán đất ngày 06/11/2017 giữa ông Trần Văn N, bà Trần Thị L và ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C có nội dung chuyển giao và chuyển quyền sử dụng diện tích đất ở ổn định là 120m², diện tích đất vườn thực tế và đất rừng, chiều dài mặt đường 12m, chiều sâu theo bìa. Như vậy, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất với diện tích, vị trí, hình thể theo thỏa thuận; bên nhận chuyển nhượng là ông K, bà L có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền cho bên chuyển nhượng là ông N, bà L. Do đó, căn cứ vào quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn ông N, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất; tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng: Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 08/01/2018, UBND huyện QL đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số CL 506508 cho người sử dụng đất là ông Trần Văn N và bà Trần Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 95, địa chỉ xóm 1, xã Q, huyện QL, diện tích 1270,3m²; lý do cấp đổi: do diện tích tăng và công nhận lại hạn mức đất ở. Hợp đồng mua bán đất giữa ông N, bà L và ông K, bà C được ký kết vào ngày

06/11/2017; theo đó các bên thỏa thuận mua bán quyền sử dụng một phần diện tích đất trong tổng số diện tích đất của ông N, bà L tại xóm 1, xã Q, huyện QL, tỉnh Nghệ An. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, thửa đất nói trên đang trong thời gian chờ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc các bên ký kết hợp đồng mua bán đất khi chủ sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, nội dung hợp đồng không xác định cụ thể về kích thước tứ cận, tổng diện tích của phần đất chuyển nhượng là chưa xác định rõ về đối tượng của hợp đồng theo quy định pháp luật. Trong hợp đồng còn thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất rừng nhưng vào thời điểm ký kết hợp đồng và cho đến nay phần diện tích đất rừng vẫn chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất nên nội dung thỏa thuận này đã vi phạm quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về hình thức của hợp đồng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng... quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.*” Như vậy, đối với hợp đồng về quyền sử dụng đất khi các bên thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng thì cần phải tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng là được lập thành văn bản, hợp đồng phải được công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Trần Thị L và ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C lập ngày 06/11/2017 là bản đánh máy chèn chữ viết tay; không được công chứng, chứng thực theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng: nhằm thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị L đã thanh toán được số tiền 210.000.000 đồng tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị tổng số tiền chuyển nhượng 420.000.000đ (bốn trăm hai mươi triệu đồng) và thực hiện san lấp mặt bằng trên phần diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, ... quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Đối với hợp đồng mua bán đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 06/11/2017, các bên chưa thực hiện việc

đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định; do đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng nói trên chưa có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, từ những phân tích trên và căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự “Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ theo quy định về hình thức” thì hợp đồng mua bán đất giữa ông Trần Văn N, bà Trần Thị L và ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C không đảm bảo quy định về hình thức, không được công chứng, chứng thực theo quy định vì vậy hợp đồng này vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng mua bán đất ngày 06/11/2017 vô hiệu là hoàn toàn phù hợp, có cơ sở pháp lý.

[3] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Trong nội dung đơn kháng cáo, bị đơn (ông K, bà C) yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại đối với số tiền đặt cọc, tiền trượt giá, tiền lãi mà ông K, bà C phải chịu; HĐXX thấy rằng: tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.....*4.*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.* 5. *Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định*”. Từ quy định trên cho thấy, nghĩa vụ của các bên phát sinh từ chính giao dịch vô hiệu, chứ không phải phát sinh từ giao dịch. Bên chuyển nhượng là ông N, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông K, bà C số tiền chuyển nhượng đã nhận là 210.000.000 đồng và số tiền trị giá bờ bao, san lấp mặt bằng theo kết quả định giá. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, thẩm phán chủ tọa phiên tòa đã giải thích cho các đương sự về quy định của pháp luật dân sự đối với hợp đồng vô hiệu nhưng do các bên không yêu cầu giải quyết việc bồi thường thiệt hại từ hợp đồng vô hiệu tại cấp sơ thẩm do đó cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Trần Văn N, bà Trần Thị L có ý kiến ngoài việc đồng ý sẽ trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng và số tiền trị giá bờ bao, san lấp mặt bằng cho ông K, bà C; sẽ thanh toán thêm lãi suất từ năm 2017 đến nay của số tiền đã nhận chuyển nhượng tương đương khoảng 70.000.000 đồng cho ông K, bà C. Tuy nhiên, phía bị đơn ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C không nhất trí về số tiền bồi thường 70.000.000 đồng mà nguyên đơn đề nghị; bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc phải bồi thường cho bị đơn số tiền lớn hơn. Về nội dung này, do các bên không thống nhất được về số tiền bồi thường nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc cho rằng chi phí mà gia đình phải chịu khi san lấp, cải tạo, xây dựng tường bao, xây bờ kè là rất lớn nhưng lại định giá thấp. Thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn đã thống nhất ý kiến: Giá đất ở, đất vườn, bờ tường bao, công bồi đắp đất nền định giá thấp hơn giá thị trường, thấp hơn công sức bỏ ra nên không đồng ý với kết quả định giá, nhưng không yêu cầu định giá lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, căn cứ vào kết luận thẩm định, định giá của Hội đồng thẩm định buộc ông Trần Văn N, bà Trần Thị L phải trả lại cho ông K, bà C số tiền chuyển nhượng đã nhận và số tiền trị giá san lấp mặt bằng, bờ bao theo kết quả định giá là hoàn toàn phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 123, 129, 131, 407, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 26, 27 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố “Hợp đồng mua bán đất” ngày 6/11/2017 giữa ông Trần Văn N, bà Trần Thị L và ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C, vô hiệu.

Vợ chồng ông Trần Văn N, bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Vũ Đình K, bà Nguyễn Thị C số tiền đã nhận là 210.000.000đ (hai trăm mười triệu đồng); trị giá bờ bao 4.767.000đ (bốn triệu, bảy trăm, sáu mươi bảy ngàn đồng), trị giá san lấp mặt bằng 10.500.000đ (mười triệu, năm trăm ngàn đồng). Tổng cộng: 225.267.000đ (hai trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm, sáu mươi bảy

ngàn đồng).

Ông Trần Văn N, bà Trần Thị L được quyền sở hữu bờ bao phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn Vịnh dài 26.5m, cao 1.15m và đất san lấp mặt bằng tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 95 thuộc xóm 1, xã Q, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

Ông Vũ Đình K và bà Nguyễn Thị C được quyền sở hữu số tiền 225.267.000đ (hai trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm, sáu mươi bảy ngàn đồng) do ông Trần Văn N và bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả lại.

Về án phí phúc thẩm: ông Vũ Đình K và bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0004479 ngày 21/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QL, tỉnh Nghệ An.

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 Bàu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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 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.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND, TAND, Chi cục THADS huyện QL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Trần Quốc Sơn

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

Thái Thị Hồng Vân

Nguyễn Thị Huyền

Trần Quốc Sơn

-