

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 85/2022/DS-PT

Ngày: 22 - 7 - 2022

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 LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thanh

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Ngọc Bình

Ông Nguyễn Thành Tâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2021/TLPT-DS ngày 16/11/2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 332/2021/QĐ-PT ngày 09/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 142/2021/QĐ-PT ngày 24/12/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số: 262/TB-PT ngày 06/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981. Cư trú tại: thôn 8, xã Quảng K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Trần Như T, sinh năm 1974. Cư trú tại: số 01A, đường Yết Kiêu, Phường L, thành phố Bảo Lộc (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2021).

2. Bị đơn: Ông Vũ Thế T, sinh năm 1971 và bà Đồng Thị B, sinh năm 1965. Cùng trú tại: thôn 4, xã Lộc A, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh D, sinh năm 1967. Cư trú tại: thôn 4, xã Lộc A huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2021);

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Lê Hồng T – Văn phòng luật sư Lê Hồng T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bà Đồng Thị B - Bị đơn.

*(Bà Thục, Luật sư Thanh có mặt; ông Thịnh vắng mặt, ông Dương có đơn xin xét xử vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2021 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 11/01/2021, ngày 09/7/2021 của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 25/09/2018 ông Đ có nhận chuyển nhượng của gia đình bà Đồng Thị B 02 thửa đất tọa lạc tại thôn 06, xã Lộc A, huyện B với giá 920.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- 01 thửa có diện tích 300m<sup>2</sup> nằm ở mặt đường chính (rộng 10m, dài 30m), hướng tây giáp mặt đường chính, hướng bắc giáp đường bê tông nhỏ, hướng nam giáp vườn bà B, hướng đông giáp vườn cà phê bà B.

- 01 thửa có diện tích 142m<sup>2</sup> nằm ở mặt đường bê tông nhỏ (rộng 6m, dài 24m) hướng bắc giáp đường bê tông nhỏ, hướng đông, hướng nam và hướng tây giáp vườn bà B.

Ông Đ đã giao đủ tiền cho bà B và bà B chịu trách nhiệm làm các thủ tục pháp lý để sang tên 02 thửa đất nói trên cho ông Đ trong thời gian 01 năm 03 tháng. Bà B cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật, nếu làm sai sẽ phải bồi thường 01 thành 02 số tiền đã nhận của ông Đ là 1.840.000.000 đồng.

Đến ngày 25/12/2019 bà B lấy lý do là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đang tách thửa chưa xong và diện tích 02 lô đất đã cam kết bán cho ông Đ không còn đủ đúng như trong giấy thỏa thuận ban đầu, nên hẹn ông Đ thêm 15 ngày nữa sẽ sang tên 01 thửa đất khác có diện tích 360m<sup>2</sup> (rộng 12m, dài 30m) ở gần 02 lô đất kia cho ông Đ.

Đến ngày 04/02/2020 bà B đã viết lại giấy sang nhượng đất cho ông Đ với nội dung xác nhận lại thửa đất hứa chuyển nhượng cho ông Đ có diện tích là 360m<sup>2</sup> nằm trên mặt đường nhựa lớn (rộng 12m, dài 30m), thuộc 01 phần thửa đất số 294, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại thôn 06, xã Lộc A, huyện B (GCNQSDĐ số BL 121750 do UBND huyện B cấp ngày 21/08/2012). Bà B lấy lý do cho việc quá thời hạn cam kết mà vẫn chưa thực hiện việc sang tên đất cho ông Đ là xã đang điều chỉnh địa bàn hạ tầng và tỉnh đang điều chỉnh lại quy hoạch nên bị chậm trễ

và hẹn tiếp 60 ngày nữa sẽ cùng với địa chính xã bàn giao đất cho ông Đ và chịu trách nhiệm làm sổ.

Cho đến ngày 08/04/2020 bà B và ông Đ lại ký văn bản thỏa thuận có sự xác nhận của UBND xã Lộc A, huyện B về việc chuyển nhượng thửa đất 360m<sup>2</sup> nêu trên. Trong đó có nêu rõ vì thửa đất nằm trong vùng quy hoạch phát triển kinh tế hạ tầng xã Lộc A nên vẫn chưa thực hiện được việc sang nhượng đất cho ông Đ, từ thời điểm ký giấy thỏa thuận cho đến ngày 31/12/2020 nếu Nhà nước chưa gỡ bỏ quy hoạch thì sẽ thỏa thuận khác; nếu bà B không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì có trách nhiệm bồi thường theo giá trị đất hiện tại thời điểm chấm dứt thỏa thuận.

Sau ngày 31/12/2020 khi ông Đ liên hệ bà B để yêu cầu gia đình bà B thực hiện theo thỏa thuận đã cam kết ngày 08/04/2020 thì bà B nói ông Đ chờ khi nào tách thửa được thì bà B sẽ làm, nếu muốn lấy lại tiền thì chờ bà B chuyển nhượng đất thì mới trả tiền lại cho ông Đ.

Đối với việc vay mượn tiền giữa bà B với ông Đ hai bên đã tính toán xong, các giấy tờ cũng đã hủy bỏ, không còn liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất sau này.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy giấy sang nhượng đất ngày 25/09/2018; giấy sang nhượng đất ngày 04/02/2020; văn bản thỏa thuận ngày 08/04/2020 được ký giữa ông Đ và gia đình bà B; Và yêu cầu bà B, ông Thịnh bồi thường cho ông Đ số tiền 2.131.000.000 đồng theo giá thị trường theo chứng thư thẩm định giá ngày 23/6/2021 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh.

Ông Đ vẫn yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2021/QĐ-BPKCTT ngày 02/7/2021 ngày của Tòa án nhân dân huyện B.

*Bị đơn bà Đồng Thị B và người đại diện theo ủy quyền của bà B là ông Lê Thanh D trình bày:*

Vào năm 2017 (ngày, tháng không nhớ rõ) bà B có vay của ông Đ số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận là 5.000 đồng/ 1 triệu/ 1 ngày. Bà B có viết giấy tờ nợ cho ông Đ giữ, nhưng khi viết giấy là viết giấy nợ 300.000.000 đồng, bà B có thắc mắc thì ông Đ nói đưa nhầm tiền.

Sau đó, bà B có tiếp tục vay của ông Đ số tiền 170.000.000 đồng, số tiền này ông Đ vay của bà Thảo ở ngã 3 Tứ Quý, xã Lộc A, huyện B đưa cho bà B. Lãi suất hai bên thỏa thuận là 5.000 đồng/ 1 triệu/ 1 ngày, bà B có viết giấy tờ nợ cho ông Đ giữ.

Sau đó, bà B có đưa cho ông Đ 02 bộ bàn ghế gồm 1 bộ bàn ghế ăn gỗ gõ đỏ Việt Nam trị giá 45.000.000 đồng và 01 bộ bàn ghế salon tay cầm 16 10 món, gỗ trại trị giá 250.000.000 đồng để cân trừ vào tiền lãi. Nhưng sau đó ông Đ không đồng ý cân trừ mà tính số tiền gốc 470.000.000 đồng thành 920.000.000 đồng và cân trừ qua đất. Ông Đ nhiều lần đe dọa, đánh đập bà B nên ngày 25/9/2018 bà B đã đồng ý kí giấy sang nhượng đất cho ông Đ. Hai bên thỏa thuận bà B chuyển nhượng cho ông Đ 2 thửa đất 10 x 30m (đường chính) và 01 lô 6m x 24m, hẹn 1 năm 3 tháng bà B sẽ tách thửa sang tên cho ông Đ và mỗi lô có 100m<sup>2</sup> thổ cư. Đến hẹn bà B không làm được nên ngày 25/12/2019 bà B viết giấy hẹn thêm 15 ngày nữa do tách thửa chưa xong.

Sau đó, đến ngày 04/02/2020 bà B cũng không làm được thủ tục tách thửa nên bà B đã viết giấy sang nhượng đất chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 12m x 30m mặt đường chính, hẹn 60 ngày làm thủ tục. Chữ ký và chữ viết trong giấy ngày 04/02/2020 là chữ viết và chữ ký của bà B.

Sau đó, vẫn không thực hiện được thủ tục tách thửa ông Đ ép bà B đến UBND xã Lộc A để làm Văn bản thỏa thuận, cam kết ngày 08/4/2020, hai bên thỏa thuận vẫn chuyển nhượng thửa đất 12m x 30m mặt đường chính thuộc thửa 294, tờ bản đồ 25, xã Lộc A, huyện B. Tuy nhiên, thửa đất vẫn chưa được gỡ quy hoạch nên bà B không làm thủ tục tách thửa được, chữ ký bên thỏa thuận là của bà B và ông Đ.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà B trả lại tiền chuyển nhượng đất là 2.131.000 đồng, bà B chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả cho ông Đ số tiền vay là 470.000.000 đồng + lãi suất phát sinh theo quy định.

Bị đơn ông Vũ Thế T đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập làm việc nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

Toà án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2021/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ đối với bị đơn vợ chồng ông Vũ Thế T bà Đồng Thị B về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Hủy các giấy sang nhượng đất ngày 25/09/2018; giấy sang nhượng đất ngày 04/02/2020; văn bản thỏa thuận ngày 08/04/2020 do vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Vũ Thế T bà Đồng Thị B có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 1.828.250.000 đồng (*Một tỷ, tám trăm hai mươi tám triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng*).

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 10/2021/QĐ-BPKCTT ngày 02/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp của vợ chồng ông Vũ Thế T bà Đồng Thị B đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Tiếp tục duy trì Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 10/2021/QĐ-BTHBPBĐ ngày 02/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 08/10/2021 bị đơn bà B đã làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa,*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, vẫn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lỗi của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và kết quả thẩm định giá trong hai lần định giá có sự chênh lệch quá lớn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thực tế trong vụ án này là vay tài sản hay tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét chỉ buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 920.000.000 đồng cộng tiền lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật. Nếu xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trong vụ án này cả hai bên đều có lỗi dẫn tới việc không thực hiện được hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn lỗi 75% và nguyên đơn 25% là thiếu khách quan; về kết quả thẩm định giá trong hai lần định giá có sự chênh lệch nhau quá lớn, căn cứ kết quả nào để giải quyết cũng sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi ích của các bên đương sự.

Nguyên đơn không kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện B để xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Xét thấy các bên đương sự không thống nhất với kết quả định giá qua hai lần thẩm định giá nên cần lấy trung bình cộng của hai chứng thư thẩm định giá để tính mức thiệt hại và bồi thường theo qui định và xác định lỗi của nguyên đơn là 40%, lỗi của bị đơn là 60%. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của bà B; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Sửa bản án sơ thẩm; Xác định lại lỗi như đã phân tích trên để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Vũ Thế T mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt, Người đại diện theo ủy quyền cho bà B có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đồng Thị B thì thấy rằng:

[3.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà B nộp trong hạn luật định. Người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3.2] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì thể hiện, các đương sự đều thừa nhận giữa các bên có thỏa thuận chuyển nhượng 02 diện tích đất cụ thể như sau: 01 diện tích đất 300m<sup>2</sup> nằm ở mặt đường chính (chiều rộng 10m, chiều dài 30m) và diện tích đất 142m<sup>2</sup> nằm ở mặt đường bê tông nhỏ tại xã Lộc A, huyện B với giá chuyển nhượng là 920.000.000 đồng ông Đ đã giao đủ tiền cho bà B căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh. Hiện nay các bên chỉ tranh chấp về điều kiện có hiệu lực của giao dịch này.

[3.3] Xét tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà B thì thấy rằng:

- Nội dung của “giấy sang nhượng đất ngày 25/9/2018; giấy sang nhượng đất ngày 04/02/2020; văn bản thỏa thuận ngày 08/4/2020” thể hiện “*Hôm nay ông Nguyễn Văn Đ đồng ý mua với số tiền 920.000.000 đồng, ông Đ đã giao đủ số tiền trên cho bà Đồng Thị B và.. cuối giấy chuyển nhượng bà B đã ghi đã nhận đủ 920.000.000 đồng*”. Đồng thời, nội dung giấy chuyển nhượng thể hiện bà Đồng Thị B là người viết giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ 02 thửa đất tọa lạc tại

thôn 6m, xã Lộc A, huyện B với giá 920.000.000 đồng; cụ thể 01 thửa diện tích 300m<sup>2</sup> nằm ở mặt đường chính (chiều rộng 10m, chiều dài 30m), hướng Tây giáp mặt đường chính, hướng Bắc giáp đường bê tông nhỏ, phía Nam giáp vườn bà B, hướng Đông giáp vườn cà phê bà B; 01 thửa có diện tích 142m<sup>2</sup> nằm ở mặt đường bê tông nhỏ (chiều rộng 6m, chiều dài 24m) hướng Bắc giáp đường bê tông nhỏ, hướng Đông, Nam, Tây giáp vườn bà B. Ông Đ đã giao đủ tiền cho bà B, bà B có trách nhiệm làm các thủ tục pháp lý cho ông Đ trong thời hạn 01 năm 03 tháng. Bà B cam kết chịu trách nhiệm nếu vi phạm sẽ bồi thường 1.840.000.000 đồng.

Ngày 25/12/2019 do chưa tách sổ xong nên bà B hẹn thêm 15 ngày nữa sẽ sang tên 01 thửa đất khác cho ông Đ diện tích 360m<sup>2</sup> (chiều rộng 12m, chiều dài 30m). Do không thực hiện được nên ngày 04/02/2020 bà B và ông Đ viết giấy sang nhượng diện tích 360m<sup>2</sup> nằm trên mặt đường nhựa lớn (chiều rộng 12m, chiều dài 30m) thuộc một phần thửa 294, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại Thôn 6, xã Lộc A, huyện B.

Quá thời hạn thỏa thuận bà B vẫn không thực hiện xong thủ tục tách sổ sang tên cho ông Đ nên ngày 08/4/2020 bà B và ông Đ thỏa thuận có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Lộc A về việc mua bán thửa đất diện tích 360m<sup>2</sup> nêu trên.

[3.4] Theo giấy sang nhượng viết tay giữa bà B và ông Đ lập ngày 25/9/2018 và ngày 04/02/2020 thì chỉ có một mình bà B viết giấy sang nhượng trong khi tài sản là đứng tên ông Vũ Thế T và bà Đồng Thị B, một mình bà B tự ý định đoạt tài sản chung của hai vợ chồng là không đúng theo quy định của pháp luật.

Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, giấy thỏa thuận nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng chỉ viết tay không tuân thủ về nội dung và hình thức vì “*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 các cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Hai bên cũng chưa tiến hành bàn giao đất trên thực địa. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay lập ngày 25/9/2018; giấy sang nhượng đất ngày 04/02/2020 giữa bà B và ông Đ là có căn cứ.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131: “*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... Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”.

Do đó, buộc bà Đồng Thị B phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 920.000.000 đồng đã nhận là hoàn toàn có căn cứ.

[3.5] Mặc khác, theo họa đồ đo đạc ngày 08/6/2021 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thì diện tích chuyển nhượng là 354,4m<sup>2</sup> (có 51,9m<sup>2</sup> thuộc lộ giới chiều ngang 12m, chiều dài 30m thuộc một phần thửa 294, tờ bản đồ số 25 (tờ bản đồ 299) nay là thửa 300, tờ bản đồ 32 (bản đồ năm 2019) xã Lộc A, huyện B. (Toàn bộ diện tích đất trên chưa được tách thửa).

[3.6] Tại Công văn số: 697/CV-TN và MT ngày 09/7/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B đã trả lời theo Quyết định số: 2565/QĐ-UBND ngày 22/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị thì thửa 294, tờ bản đồ 25 thuộc quy hoạch đất dự phòng nên không đủ điều kiện tách thửa.

[3.7] Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng trên không thực hiện được thì cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi. Lỗi của bị đơn là đất nằm trong quy hoạch chưa được tách thửa tại thời điểm chuyển nhượng nhưng lại lập hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn. Đồng thời, tài sản đứng tên hai vợ chồng nhưng một mình bà B tự ý định đoạt tài sản chung của vợ chồng là không đúng theo quy định của pháp luật.

Lỗi của nguyên đơn là không tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý của lô đất nhưng lại giao hết tiền cho bị đơn và nội dung và hình thức của hợp đồng không tuân thủ theo quy định của pháp luật. Do đó, xác định lỗi của nguyên đơn phải chịu là 40% và bị đơn chịu 60% là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn phải chịu 25% lỗi và bị đơn chịu 75% yếu tố lỗi là chưa phù hợp nên cần phải sửa lại phần này.

[3.8] Mặc khác, tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều có đơn yêu cầu thẩm định giá lại và kết quả thẩm định giá lại ngày 10/02/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Thanh giá trị tài sản tranh chấp là 1.753.969.700 đồng; theo kết quả định giá ngày 24/5/2022 của Hội đồng định giá tài sản nhà nước thì giá trị tài sản tranh chấp là 2.220.000.000 đồng. Chỉ trong một thời gian ngắn từ tháng 02/2022 – tháng 5/2022 nhưng kết quả định giá có sự chênh lệch nhau rất lớn. Do đó, để đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên đương sự, Hội đồng xét xử cần cộng hai kết quả định giá trên và chia cho 02 để ra giá trị tài sản đang tranh chấp và làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp, giá trị tài sản đang tranh chấp có giá là: 1.753.969.700 đồng + 2.220.000.000 đồng = 3.973.969.700 đồng /2 = 1.986.984.850 đồng.

Mặc dù, trong hợp đồng chuyển nhượng viết tay chỉ có mình mà Bật đứng ra giao dịch chuyển nhượng với ông Đ, trong hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của ông Thịnh. Tuy nhiên, tài sản đứng tên hai vợ chồng, tại thời điểm chuyển nhượng bà B và ông Thịnh vẫn tồn tại quan hệ vợ chồng.



Do đó, cần hủy hợp đồng chuyển nhượng viết tay nói trên và buộc bà B, ông Thịnh có trách nhiệm thanh toán cho ông Đ số tiền 920.000.000 đồng và tiền trượt giá tương ứng với phần lãi 60% là 640.190.820 đồng + 920.000.000 đồng = 1.560.190.820 đồng. (Làm tròn thành 1.560.190.800 đồng)

Cần tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2021/QĐ- BPKCTT ngày 02/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B cho đến khi được thay đổi hoặc hủy bỏ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà B là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 57.183.000 đồng (Trong đó ông Thịnh đã nộp 37.383.000 đồng; bà B đã nộp 19.800.000 đồng). Trong vụ án do cả nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi nên cả nguyên đơn và bị đơn cùng phải chịu số tiền chi phí tố tụng tương ứng với phần lỗi của mình, cụ thể nguyên đơn phải chịu: 22.873.200 đồng; bị đơn phải chịu 34.309.800 đồng và vợ chồng ông Vũ Thế T bà Đồng Thị B có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 14.509.800 đồng.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bà Đồng Thị B và ông Vũ Thế T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 1.560.190.820 đồng = 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng = 58.805.724 đồng (làm tròn thành 58.805.700 đồng) và 300.000 đồng án phí về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng ông Thịnh và bà B phải chịu 59.105.700 đồng.

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 2.220.000.000 đồng - 1.560.190.820 đồng = 570.809.180 đồng = 20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng = 26.832.400 đồng.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ 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.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đồng Thị B; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ đối với bị đơn vợ chồng ông Vũ Thế T bà Đồng Thị B về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Hủy các giấy sang nhượng đất ngày 25/09/2018; giấy sang nhượng đất ngày 04/02/2020; văn bản thỏa thuận ngày 08/04/2020 do vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Vũ Thế T, bà Đồng Thị B có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 1.560.190.800 đồng. (*Một tỉ, năm trăm sáu mươi triệu, một trăm chín mươi nghìn, tám trăm đồng*)

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Vũ Thế T bà Đồng Thị B thanh toán số tiền 570.809.180 đồng. (*Năm trăm bảy mươi triệu, tám trăm lẻ chín nghìn, một trăm tám mươi đồng*)

2. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 22.873.200 đồng (*Hai mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm đồng*);

Bị đơn bà Đồng Thị B và ông Vũ Thế T phải chịu 34.309.800 đồng. (*Ba mươi bốn triệu, ba trăm lẻ chín nghìn, tám trăm đồng*), bà B đã nộp 19.800.000 đồng. Buộc vợ chồng ông Vũ Thế T bà Đồng Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 14.509.800 đồng. (*Mười bốn triệu, năm trăm lẻ chín nghìn, tám trăm đồng*)

3. Giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2021/QĐ- BPKCTT ngày 02/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện B cho đến khi được thay đổi hoặc hủy bỏ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đồng Thị B và ông Vũ Thế T phải chịu 59.105.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004111 ngày 18/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Ông Thịnh và bà B còn phải nộp số tiền 58.805.700 đồng. (*Năm mươi tám triệu, tám trăm lẻ năm nghìn, bảy trăm đồng*)

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 26.832.400 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 33.900.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004776 ngày 14/01/2021 và số tiền 7.275.000

đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005053 ngày 14/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 14.342.600 đồng (*Mười bốn triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn sáu trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

#### 4. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:**

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện B (01);
- Chi cục THADS huyện B (01);
- Dương sự (05);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Nguyễn Văn Thanh**