

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 05/2022/DS-PT

Ngày: 10-01-2022

“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 TRÀ VINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ái Loan

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Hùng
2. Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Ứng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021 và ngày 10 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2021/TLPT-DS, ngày 03/11/2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2021/QĐXXST-DS, ngày 03/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1953; có mặt.

Ông Phạm Văn K, sinh năm 1953. có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện N, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C, ông K: Ông Lâm Khắc S, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lâm Khắc S thuộc đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964;

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện N, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông S: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khóm M, thị trấn C, huyện N, tỉnh Trà Vinh (theo các văn bản ủy quyền ngày 27/5/2020 và 16/7/2020). Có mặt

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

- Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1988;

- Chị Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện N, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị N: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khóm M, thị trấn C, huyện N, tỉnh Trà Vinh (Theo các văn bản ủy quyền ngày 16/7/2020 và 07/11/2020). Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/5/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/01/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K là nguyên đơn trình bày:

Ngày 08 tháng 4 năm 2020 vợ chồng bà và gia đình bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận mua bán diện tích đất chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 40m, diện tích khoảng 400m² (thực đo là 502,9m²) nằm trong diện tích diện tích 708m², thửa 3987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện N, tỉnh Trà Vinh do bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 250.000.000 đồng và có lập giấy tay đề ngày 09/4/2020, lúc hai bên đo đạc cắm ranh có sự chứng kiến của Công an ấp là ông Thạch O và anh Tiêu Văn B. Bà L, ông S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L để bà làm thủ tục sang tên, vợ chồng bà đã đưa trước cho vợ chồng bà L nhận số tiền 100.000.000 đồng, khi làm thủ tục xong bà sẽ giao đủ số tiền còn lại là 150.000.000 đồng, khi đến Ủy ban nhân dân xã M để tiến hành làm thủ tục theo quy định thì phía gia đình bà L nghe cán bộ địa chính xã nói đất này bán giá rẻ nên gia đình bà L thay đổi ý kiến không bán đất cho ông, bà.

Nay ông, bà yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 502,9m² nằm trong tổng diện tích 708m², thửa số 3987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện N, tỉnh Trà Vinh do bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng đất và gia đình bà sẽ trả đủ số tiền 150.000.000 đồng cho gia đình bà L. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào năm 2020 bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S có thỏa thuận bán đất cho vợ chồng bà Đỗ Thị C và ông Phạm Văn K diện tích đất chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 70m, thửa 3987, tờ bản đồ số 6, nằm trong diện tích 708m² với giá là 250.000.000 đồng, vợ chồng bà C và ông K đã đưa trước cho vợ chồng bà L nhận số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó bà Nguyễn Thị H chung hộ khẩu

với bà L hay tin bà L bán đất của cha mẹ cho anh chị em nhưng hiện tại bà L đang đứng tên quyền sử dụng nên ngăn cản. Do bà L bị bệnh tai biến nên ông S là chồng của bà L đã đem số tiền 100.000.000 đồng đi trả cho vợ chồng bà C nhưng vợ chồng bà C không đồng ý.

Nay bà L, ông S không đồng ý theo yêu cầu của vợ chồng bà C, ông K, không đồng ý nhận tiếp số tiền 150.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L và ông S xin trả số tiền 100.000.000 đồng đã nhận cho bà C và ông K.

Tại bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 22-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 129, 131, 407, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 09/04/2020 diện tích thực đo 502,9m², nằm trong diện tích 708m², thuộc thửa 3987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện N, tỉnh Trà Vinh.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 09/04/2020 giữa bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S là vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S trả cho bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K số tiền đã nhận 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá là 5.096.232 đồng. Tổng số tiền là 105.096.232 (*một trăm lẻ năm triệu không trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm ba mươi hai*) đồng. Buộc bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K trả lại cho bà L, ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 058194 ngày 31/5/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi do chậm trả, chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/6/2021 bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/04/2020 giữa bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S; Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

Ngày 06/7/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án số 10/2021/DS-ST ngày 22-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang theo hướng sửa bản án sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S trả lại cho bà Đỗ Thị C và ông Phạm Văn K số tiền đã nhận 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại hợp đồng tương xứng 50% mức độ lỗi với số tiền 4.246.860 đồng. Tổng cộng là 104.246.860

đồng; buộc bà C và ông K chịu chi phí xem xét thẩm định tài sản và chi phí định giá tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn được xác lập ngày 09/4/2020 với giá là 250.000.000 đồng. Trong hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bên nguyên đơn giao trước cho bị đơn 100.000.000 đồng, sau khi hoàn tất thủ tục sẽ trả đủ cho bị đơn 150.000.000 đồng, do hợp đồng không tuân thủ về hình thức, không được công chứng, chứng thực nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do phía bị đơn, vì bên nguyên đơn vẫn có yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng bị đơn không đồng ý không chịu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hai bên thỏa thuận với nhau là cố ý vi phạm hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại việc xác định lỗi để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C, ông K.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn bà C, ông K kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ do khi thực hiện việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay không có công chứng, chứng thực, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp thêm được chứng cứ mới, tuy nhiên ở phiên tòa ngày 20/12/2021 các đương sự có yêu cầu định giá lại. Kết quả định giá ngày 06/01/2022 có sự chênh lệch so với giá mà Tòa án sơ thẩm đã định, do đó Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh xin rút lại toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại số tiền bồi thường theo mức độ lỗi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Xét đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị C và ông Phạm Văn K và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân

dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh còn trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận, bởi vì: Tờ chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 09/04/2020 chỉ có chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và người làm chứng, chưa tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng và hợp đồng cũng không được công chứng chứng thực theo quy định. Ngoài ra bên bán chưa bàn giao đất, bên mua mới trả được 40% giá trị hợp đồng như vậy các bên chưa thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự nên giao dịch này bị vô hiệu. Tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định “*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,...*”. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 09/4/2020 vô hiệu, buộc bà L ông S trả cho bà C ông K 100.000.000 đồng và buộc bà C, ông K trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L ông S là có căn cứ.

[3] Về mức độ lỗi: Xét thấy căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 058194 ngày 31/5/2018 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh thể hiện đất cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị L, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà C ông K, bà L ông S đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Pháp luật quy định các bên phải thực hiện đúng hình thức của giao dịch nhưng các bên không thực hiện, trong đó do bà L không có thiện chí thực hiện hợp đồng làm cho hợp đồng vô hiệu, xét lỗi chính dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bị đơn. Tòa án sơ thẩm xác định lỗi của bị đơn là 60%, nguyên đơn là 40% là phù hợp.

Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác định lỗi hoàn toàn của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về số tiền bồi thường: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/12/2021 nguyên đơn có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Xét thấy giá đất do Hội đồng định giá cấp sơ thẩm xác định thấp hơn giá đất thực tế trên thị trường do Ủy ban nhân dân xã M cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang tham khảo, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ngừng phiên tòa để định giá lại.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022 của Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản tranh chấp bằng 464.850.800 đồng, chênh lệch giá trị của hợp đồng là 214.850.800 đồng, nguyên đơn mới thanh toán cho bị đơn 100.000.000 đồng tương đương với 40% giá trị hợp đồng nên thiệt hại theo số tiền thanh toán của nguyên đơn là 85.940.320 đồng. Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S có lỗi 60% đối với hợp đồng bị vô hiệu tương đương số tiền 51.564.192 đồng, do đó bà L, ông S có nghĩa vụ bồi thường cho bà C, ông K số tiền 51.564.192 đồng.

[5] Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn xác định lỗi hoàn toàn của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án như nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng số tiền 1.940.385 đồng + 1.045.000 = 2985.385 đồng. Buộc nguyên đơn phải chịu 1.194.154 đồng (tương đương 40% lỗi). Bị đơn phải chịu 1.791.231 đồng (tương đương 60% lỗi). Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong số tiền 2.985.385 đồng nên cơ quan Thi hành án dân sự thu của bị đơn số tiền 1.791.231 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[8] Về án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm về khoản tiền bồi thường nên phân án phí phải sửa theo: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S có lỗi 60% đối với hợp đồng bị vô hiệu và buộc phải thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 100.000.000 đồng. Do đó bà L, ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 7.578.209 đồng.

Bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 02 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 129, 131, 357, 407, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 188, 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 22-6-2021 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 09/04/2020 diện tích thực đo 502,9m², nằm trong diện tích 708m², thuộc thửa 3987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện N, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 09/04/2020 giữa bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S trả cho bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K số tiền đã nhận 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá

là 51.564.192 đồng. Tổng số tiền là 151.564.192 (*một trăm năm mươi một triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn một trăm chín mươi hai*) đồng. Buộc bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K trả lại cho bà L, ông S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 058194 ngày 31/5/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị L.

Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K chịu 1.194.154 đồng; Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S chịu 1.791.231 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong số tiền 2.985.385 đồng nên cơ quan Thi hành án dân sự thu của bị đơn số tiền 1.791.231 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: Bà Đỗ Thị C, ông Phạm Văn K là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí nên được chấp nhận miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn S phải chịu 7.578.209 đồng đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh
- TAND huyện Cầu Ngang;
- Chi Cục THADS huyện Cầu Ngang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ái Loan