

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 35/2022/DS-PT

Ngày: 28-9-2022

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 NINH THUẬN**

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

**- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Thị Diệu

**- Các Thẩm phán:** Bà Phạm Thị Anh Trang  
Ông Hàng Lâm Viên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Cảnh P - Sinh năm: 1965;

Bà Nguyễn Thị M - Sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Khu A, Phường C, thành phố R, tỉnh Khánh H.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà M:* NBV1 - Luật sư

thuộc văn phòng luật sư H - Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: Số X đường T, KĐT Y, phường U, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Bà NLQ1 - Sinh năm: 1990;

Địa chỉ: Thôn D, xã Th, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Ông NLQ2 - Sinh năm: 1987;

3.3. Ông NLQ3 - Sinh năm: 1994.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, bà NLQ1, ông NLQ2, ông NLQ3:* NBV2 - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư N - Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ: Số Z đường G, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn.

(Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa. Riêng bà NLQ1 vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Tại đơn khởi kiện ngày 26/11/2021, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M trình bày:***

Ông P và bà M là vợ chồng. Tháng 7/2019, vợ chồng ông P có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L 5000m<sup>2</sup> đất (50m x 100m) thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 xã N với giá 600.000.000đ (phần đất 5000m<sup>2</sup> này sau đó đã được bà L tách ra thành thửa 89, tờ bản đồ số 11 xã N, huyện B). Phần đất nhận chuyển nhượng có vị trí tứ cận: Đông giáp quốc lộ 273, Tây giáp đất trống (vô chủ); Nam giáp đất bà L; Bắc giáp đất ông Nguyễn Châu. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và giá cả của phần diện tích 5000m<sup>2</sup> này có vợ chồng ông P, bà L và con trai bà L là ông NLQ3 tham gia.

Sau khi thỏa thuận giá chuyển nhượng xong, vợ chồng ông P đã giao cho bà L 200.000.000đ, phần tiền 200.000.000đ này được giao làm hai đợt: đợt 1 ngày

28/7/2019 giao 50.000.000đ, đợt 2 ngày 30/7/2019 giao 150.000.000đ. Khi giao số tiền lần đầu 50.000.000đ giữa vợ chồng ông P và bà L có làm một tờ giấy viết tay với tiêu đề “Giấy đặt cọc” - nội dung là trả trước 50.000.000đ và tạm giao thêm 150.000.000đ, tuy nhiên theo ông P trình bày thì đây không phải là đặt cọc mà là số tiền thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, trong giấy đặt cọc này, các bên còn thỏa thuận sau khi vợ chồng ông P giao đủ 200.000.000đ tiền cọc thì bà L sẽ rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) của thửa 01 đang thế chấp ở Ngân hàng về để làm thủ tục tách thửa và sang tên cho vợ chồng ông P đối với diện tích đất 5000m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông P nhận chuyển nhượng. Giấy đặt cọc này chỉ có một mình bà L ký.

Ngày 25/12/2019, vợ chồng ông P giao thêm cho bà L 200.000.000đ. Tại buổi giao tiền, có mặt bà L và con gái bà L là NLQ1.

Ngày 05/3/2020, vợ chồng ông P tiếp tục giao thêm cho bà L 150.000.000đ. Lần giao tiền này có các con bà L là NLQ2, NLQ1 chứng kiến và ký vào giấy giao tiền.

Như vậy, tổng cộng số tiền vợ chồng ông P đã giao cho bà L là 550.000.000đ.

Ngày 07/3/2020, bà L cùng ông NLQ3 tiến hành xác định ranh giới của phần đất 5000m<sup>2</sup> bằng cọc gỗ và giao phần đất này cho vợ chồng ông P. Sau đó, vợ chồng ông P đã thuê ông Ân ủi đất, tuy nhiên mới ủi được 02 ngày thì bà L không cho ủi nữa.

Sau khi nghe ông Ân thông báo, vợ chồng ông P có đến gặp bà L, lúc này bà L yêu cầu vợ chồng ông P phải giao cho bà 50.000.000đ là số tiền còn lại của hợp đồng bà mới cho ủi đất, vợ chồng ông P không đồng ý với yêu cầu trên của bà L mà yêu cầu bà L phải cùng vợ chồng ông P đi ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên thì mới giao 50.000.000đ, do không thống nhất được về việc giao 50.000.000đ còn lại của hợp đồng nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Nay ông P, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 28/7/2019 đối với diện tích 5.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 89.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông P, bà M trình bày: Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông/bà về việc buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông/bà đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

theo giá thị trường hiện nay là 428.000đ/m<sup>2</sup> và xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bà L.

Đối với việc vợ chồng ông P đã thuê ông Ân ủi đất thì do vợ chồng ông P không biết họ tên và địa chỉ cụ thể của ông Ân như thế nào nên ông P, bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền công ủi đất giữa vợ chồng ông P và ông Ân trong vụ án này.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Phần diện tích đất 5000m<sup>2</sup> đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 xã N, huyện B có nguồn gốc là do bà và chồng là ông X (đã chết năm 2007) khai hoang năm 1998.

Bà và ông X kết hôn năm 1987 có 03 người con chung là NLQ3, NLQ2 và NLQ1. Vào thời điểm vợ chồng bà khai hoang thửa 01 thì các con bà còn nhỏ nên không có đóng góp gì.

Năm 2019, bà chuyển nhượng phần diện tích 5000m<sup>2</sup> đất nói trên cho vợ chồng ông P với giá 600.000.000đ (12.000.000đ/01m ngang), diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng được tính từ hướng bắc của thửa 01 (giáp đất ông Nguyễn Châu và ông Thạch Linh) có chiều ngang 50m và chiều dài kéo dài hết đất là 100m.

Khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông P thì thửa 01 đã có GCNQSDĐ cấp 2011 mang tên Hộ bà Nguyễn Thị L. Tại thời điểm năm 2011, hộ gia đình bà gồm bà - Nguyễn Thị L, các con - NLQ2, NLQ3, NLQ1.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P thì GCNQSDĐ thửa 01 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện B và bà có thông báo cho vợ chồng ông P biết về sự việc này. Khi đó, bà và ông P thống nhất thỏa thuận: vợ chồng ông P phải đặt cọc trước cho bà 200.000.000đ để bà trả nợ ngân hàng và lấy GCNQSDĐ về. Thực tế, số tiền 200.000.000đ này được vợ chồng ông P giao làm 02 lần, lần thứ 1 giao 50.000.000đ vào ngày 28/7/2019; lần thứ 2 giao 150.000.000đ vào ngày 30/7/2019. Cả hai lần giao nhận số tiền đặt cọc nói trên đều làm giấy tay, trong đó: giấy nhận cọc lần 1 do bà giữ và đã nộp lại cho Tòa án; giấy nhận cọc lần 2 thì giao cho phía bên bà M - ông P giữ.

Sau khi nhận đủ 200.000.000đ tiền cọc từ vợ chồng ông P, bà đã trả nợ cho ngân hàng và lấy GCNQSDĐ thửa 01 về, sau đó bà đi làm thủ tục tách phần đất

5000m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho ông P và được cấp GCNQSDĐ mới là thửa 89, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.903,1m<sup>2</sup>.

Ngày 26/12/2019, ông P tiếp tục giao cho bà 150.000.000đ tiền chuyển nhượng đất, khi giao số tiền này giữa bà và ông P có làm giấy tờ, giấy này được lập thành 01 bản, còn ai viết thì bà không nhớ.

Đến ngày 05/3/2020, ông P tiếp tục giao thêm 200.000.000đ, hai bên có làm giấy giao tiền lập thành 01 bản, bà là người trực tiếp viết giấy và giao cho phía ông P giữ.

Tổng cộng số tiền bà đã nhận của vợ chồng ông P là 550.000.000đ (Gồm cả tiền đặt cọc và tiền thực hiện hợp đồng). Việc giao nhận số tiền 550.000.000đ này giữa bà và vợ chồng ông P thì các con bà không biết, chỉ có lần giao tiền cuối cùng ngày 05/3/2020 là có con bà - NLQ2 và NLQ1 biết và cùng ký tên vào giấy giao nhận tiền.

Toàn bộ số tiền chuyển nhượng thửa 89 bà dùng để trả nợ riêng của bà với ngân hàng theo hợp đồng tín dụng năm 2016 và mua cây giống, phần còn lại thì bà đang giữ. Hiện nay GCNQSDĐ thửa 89, bà không thể chấp ở ngân hàng nào cả.

Nay, ông P, bà M khởi kiện yêu cầu bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì bà không đồng ý, vì khi bà chuyển nhượng thửa 89 cho vợ chồng ông P, bà không thông báo cho các con bà biết và việc chuyển nhượng đất giữa hai bên chỉ là thỏa thuận miệng, chưa lập hợp đồng, bà cũng chưa tiến hành giao đất trên thực tế cho vợ chồng ông P như ông P đã trình bày, vì vậy bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và vợ chồng ông P là vô hiệu.

***Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn ông NLQ3, ông NLQ2, bà NLQ1 trình bày:***

Các ông/bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của mẹ các ông/bà là bà Nguyễn Thị L về nguồn gốc đất, cũng như quá trình chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, bà M.

Các ông/bà xác nhận khi mẹ các ông/bà chuyển nhượng 5000m<sup>2</sup> đất của thửa 89 thì không thông báo cho các ông/bà biết, riêng đối với giấy nhận tiền ngày 05/3/2020 có chữ ký của ông NLQ2 và bà NLQ1 thì ông NLQ2, bà NLQ1 thừa nhận có ký tên vào tờ giấy này, tuy nhiên ông NLQ2, bà NLQ1 cho rằng chỉ ký mà không đọc lại nội dung. Vì vậy, các ông/bà NLQ2, NLQ3, NLQ1 không đồng ý với việc mẹ các ông/bà chuyển nhượng thửa 89 cho vợ chồng ông P và đề nghị

Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa mẹ các ông/bà và vợ chồng ông P là vô hiệu.

Tại cấp phúc thẩm, các ông/bà NLQ2, NLQ3, NLQ1 trình bày ý kiến đối với đơn yêu cầu độc lập mà các ông/bà đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau:

Các ông/bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem đơn yêu cầu độc lập của các ông/bà đã nộp tại giai đoạn sơ thẩm như là bản trình bày ý kiến, các ông/bà không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập này và cũng không có khiếu nại gì về việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của các ông/bà vì các ông/bà đồng ý với bản án sơ thẩm và không kháng cáo.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 165, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm a khoản 1 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 89 tờ bản đồ số 11 diện tích 4.903m<sup>2</sup>.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc tiền mua đất ngày 28/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M số tiền 1.227.333.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 06/5/2022, ông Nguyễn Cảnh P và bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B. Nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà M; buộc bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11 xã N theo như nội dung đã cam kết tại giấy đặt tiền cọc mua đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông P, bà M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng 5000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 89 giữa vợ chồng ông P và bà L, buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã cam kết. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng này là vô hiệu thì đề nghị buộc bà L phải hoàn trả số tiền chuyển nhượng do hợp đồng vô hiệu theo giá thị trường là 428.000đ/m<sup>2</sup> với lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bà L (100% lỗi).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông P, bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông P, bà M. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng tăng số tiền bồi thường cho ông P, bà M.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút hay thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ nên được xem xét, giải quyết. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/6/2022 và tại phiên tòa hôm nay, ông P, bà M trình bày rõ nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P, bà M với bà L và buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do hợp đồng bị vô hiệu thì đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng theo giá thị trường và xác định lỗi của phía bà L là toàn bộ.

[1.2] Tại giai đoạn sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ2, ông NLQ3, bà NLQ1 có đơn yêu cầu độc lập - đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông P, bà M nhưng Tòa án cấp sơ

thẩm đã không thụ lý, giải quyết yêu cầu này là vi phạm thủ tục tố tụng, tuy nhiên tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, ông NLQ3, ông NLQ2, bà NLQ1 đều xác định các ông/bà đã nhận được bản án sơ thẩm, đồng ý với bản án sơ thẩm và không kháng cáo, đồng thời đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết đơn yêu cầu độc lập này của các ông/bà mà chỉ coi đây là bản trình bày ý kiến. Xét, đây là sự tự nguyện của các ông/bà NLQ2, NLQ3, NLQ1 nên Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày này.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M có nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11 xã N giữa ông P, bà M và bà L, buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng; trường hợp không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị Tòa án xem xét giá trị chuyển nhượng thực tế là 428.000đ/m<sup>2</sup> theo chứng thư thẩm định giá và đề nghị Tòa án xác định bà L có lỗi toàn bộ trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, tháng 7/2019 bà L có chuyển nhượng cho ông P, bà M 5000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 01 - nay là thửa 89, tờ bản đồ số 11 xã N, việc chuyển nhượng giữa hai bên chưa lập hợp đồng bằng văn bản theo quy định pháp luật mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói và hai bên đã tiến hành giao nhận số tiền chuyển nhượng là 550.000.000đ trong tổng giá trị chuyển nhượng 600.000.000đ. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là sự kiện được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh và được xem là chứng cứ của vụ án. Như vậy, có cơ sở xác định giữa bà L với ông P, bà M có tồn tại hợp đồng chuyển nhượng 5000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 89 và các bên đã thực hiện được hơn 2/3 (91,66%) nghĩa vụ của hợp đồng.

Xét kháng cáo của ông P, bà M đề nghị cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa 89 giữa hai bên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù ông P, bà M đã thực hiện việc giao tiền được 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa được lập thành văn bản và chưa đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng chuyển nhượng này chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Mặt khác, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thửa 89 là tài sản chung của bà



L và chồng là ông X, ông X chết năm 2007, không để lại di chúc, vì vậy việc chuyển nhượng thửa 89 phải có sự đồng ý của các con ông X là những người được hưởng thừa kế của ông X, tuy nhiên không có tài liệu, chứng cứ nào trong hồ sơ thể hiện ông NLQ3 (con ông X) biết và tham gia vào việc chuyển nhượng thửa đất này, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa bà L với ông P, bà M vô hiệu là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông P, bà M là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của ông P, bà M về việc áp giá trị đất theo chứng thư thẩm định là 428.000đ/m<sup>2</sup> và xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bà L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Tại giai đoạn phúc thẩm, bà M có đơn yêu cầu định giá độc lập tại Công ty Trung Hải Ban Mê và theo chứng thư thẩm định giá do công ty này cung cấp thì giá chuyển nhượng thực tế của thửa 89 là 428.000đ/m<sup>2</sup>. Phía bị đơn mặc dù không chấp nhận giá của tổ chức định giá độc lập đưa ra nhưng không nêu được lý do, cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh mức giá 428.000đ/m<sup>2</sup> là không phù hợp với giá thị trường, vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận mức giá mà tổ chức định giá độc lập đã định theo như yêu cầu của phía nguyên đơn.

[4.2] Đối với việc xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, xét thấy:

Trong vụ án này, bà L là bên chuyển nhượng biết rõ thửa đất số 01 là tài sản chung do vợ chồng bà tạo lập và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho hộ gia đình; trước khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, bà L đã từng chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa 01 cho người khác, như vậy bà L phải biết rõ việc chuyển nhượng đất của hộ gia đình phải được lập thành văn bản và phải có sự đồng ý của các thành viên trong hộ, tuy nhiên bà L đã không thông báo cho phía vợ chồng ông P biết số thành viên trong hộ gia đình bà, cũng không thông báo cho các thành viên trong hộ biết về việc bà chuyển nhượng đất là cố tình che giấu thông tin và có lỗi phần lớn trong việc khiến cho hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên bị vô hiệu. Về phía vợ chồng ông P, mặc dù vợ chồng ông P cho rằng các con bà L, trong đó có ông NLQ3 đều biết và tham gia vào việc chuyển nhượng 5000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 01 nhưng không xuất trình được chứng cứ rõ ràng nào chứng minh vấn đề này nên không có cơ sở xác định ông NLQ3 có biết và đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P; hơn nữa, khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông P không yêu cầu bà L và các con bà L cùng làm hợp đồng chuyển nhượng là cũng có một phần lỗi. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm xác

định lỗi của mỗi bên: 2/3 lỗi thuộc về bà L và 1/3 lỗi thuộc về vợ chồng ông P là phù hợp. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của ông P, bà M về việc xác định 100% lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về bà L.

[4.3] Tại giai đoạn sơ thẩm, vợ chồng ông P và bà L đã xác định ranh giới phần diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau, phần diện tích này thuộc thửa 89 và có diện tích đo đạc thực tế là 4.903,1m<sup>2</sup>.

Do giá trị quyền sử dụng đất của hợp đồng chuyển nhượng thửa 89 giữa bà L với ông P, bà M có sự thay đổi về giá so với cấp sơ thẩm nên hậu quả hợp đồng vô hiệu được giải quyết lại như sau:

Giá trị chênh lệch hiện nay so với thời điểm chuyển nhượng năm 2019 của thửa 89 (diện tích đo đạc thực tế 4.903,1m<sup>2</sup>) là:  $(4.903,1\text{m}^2 \times 428.000\text{đ}/\text{m}^2) - 550.000.000\text{đ} = 1.548.527.000\text{đ}$ .

Căn cứ vào mức độ lỗi của các bên, xác định số tiền bồi thường thiệt hại mà bà L phải hoàn trả cho vợ chồng ông P, bà M do hợp đồng bị vô hiệu là:  $1.548.527.000\text{đ} \times 2/3 = 1.032.351.333\text{đ}$ .

Như vậy, tổng cộng bà L phải trả cho vợ chồng ông P, bà M số tiền  $1.032.351.333\text{đ} + 550.000.000\text{đ} = 1.582.351.333\text{đ}$ .

Do ông NLQ2, bà NLQ1 cùng ký tên vào giấy nhận tiền chuyển nhượng thửa 89 ngày 05/3/2020 nên ông NLQ2, bà NLQ1 phải có trách nhiệm liên đới cùng bà L trả cho vợ chồng ông P, bà M số tiền 1.582.351.333đ.

Đối với việc san ủi đất giữa vợ chồng ông P, bà M và ông Ân, do không ai yêu cầu giải quyết nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét, các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ kiện riêng khi có yêu cầu.

Đối với diện tích đất 4.903,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 89 hiện nay vẫn do bà L trực tiếp quản lý nên Hội đồng xét xử giao cho bà L toàn bộ diện tích đất này.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, ông P, chấp nhận đề nghị của đại diện viện kiểm sát, chấp nhận một phần ý kiến của luật sư bảo vệ phía nguyên đơn, không chấp nhận ý kiến của luật sư bảo vệ phía bị đơn.

[5] Về án phí:

[5.1] Do sửa bản án sơ thẩm nên ông P, bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5.2] Án phí sơ thẩm được xác định lại như sau:

Ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị L, ông NLQ2, bà NLQ1 phải liên đới chịu 59.470.540đ án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M do hợp đồng bị vô hiệu [cách tính: 36.000.000đ + 3% x (1.582.351.333đ – 800.000.000đ)]

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### ***Tuyên xử:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11 xã N, huyện B, diện tích 4903,1m<sup>2</sup>.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11 xã N, huyện B vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông NLQ2, bà NLQ1 có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M số tiền 1.582.351.333đ.

Bà Nguyễn Thị L, ông NLQ2, bà NLQ1 và ông NLQ3 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11 xã N, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

#### ***Về chi phí định giá:***

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông NLQ2, bà NLQ1 phải liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền 3.116.000đ chi phí thẩm định, định giá và đo đạc trích lục thửa đất.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.*

***Về án phí sơ thẩm:***

Ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000067 ngày 08/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông P, bà M còn phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị L, ông NLQ2, bà NLQ1 phải liên đới chịu 59.470.540đ án phí dân sự sơ thẩm.

***Về án phí phúc thẩm:***

Ông Nguyễn Cảnh P, bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông P, bà M 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000089 ngày 16/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

*Người được thi hành án 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 các điều 6, 7, 7a 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/9/2022).

***Nơi nhận:***

- Đương sự (6);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện B (1);
- Chi cục THADS huyện B (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

***(Đã ký và đóng dấu)***

**Trần Thị Diệu**