

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 23/2020/DS-PT

Ngày 28 - 8 - 2020

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 SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hải.

Các Thẩm phán: Ông Lò Văn Điệt.

Bà Tòng Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27, 28 tháng 7 và ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2020/TLPT-TC ngày 22 tháng 4 năm 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11/2020/QĐ-PT ngày 30/6/2020 và số 16/2020/QĐ-PT ngày 16/7/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, ông Hoàng Kim V. Địa chỉ: Tổ 5, phường H, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T), bà Trần Thị S. Địa chỉ: Tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Ông T có mặt tại phiên tòa ngày 27 và 28/7/2020, vắng mặt tại phiên tòa ngày 28/8/2020; bà S vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2020 của bà S và ngày 09/7/2020 của ông T): Chị Phạm Thị P. Địa chỉ: Tổ 8, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T), bà Trần Thị S là

bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Hoàng Kim V trình bày:

Ngày 20/11/1992, bà L và ông V có mua của ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T) và bà Trần Thị S một mảnh đất có diện tích 100m² tại khu A, tổ 9, phường C, thị xã S (nay là thành phố S), tỉnh Sơn La với giá thỏa thuận là 2.500.000đ, việc mua bán có Giấy biên nhận viết tay, mỗi bên giữ 01 bản. Do lúc đó bà L mới sinh con và bà S không biết chữ nên trong Giấy biên nhận chỉ có ông T, ông V và người làm chứng là ông Nguyễn Văn D (em trai bà L) ký. Bà L ông V đã giao cho ông T bà S 2.000.000đ, còn lại 500.000đ hai bên thống nhất khi nào ông V bà L ra ở và ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán. Ngoài ra, bà L ông V còn cho ông T bà S vay tài sản là một chiếc xe máy BS 3 số trị giá 2.200.000đ, mục đích để làm ăn. Ông T bà S đã trả cho bà L ông V được 700.000đ (lần 01 vào ngày 28 tết năm 1993 trả 200.000đ; lần 02 vào ngày 23/5/1996 trả 500.000đ), số tiền còn lại là 1.500.000đ bà L ông V để trừ vào số tiền mua đất còn thiếu của ông T bà S.

Khi gia đình bà L ông V chuyển từ Lâm trường M, huyện M1 ra thành phố S, bà L đã nhiều lần đến gặp ông T bà S yêu cầu bàn giao đất để làm nhà nhưng ông T bà S nói thành phố đang có kế hoạch quy hoạch khu vực A nên không được làm nhà và phải đợi quy hoạch xong thì mới bàn giao đất. Sau khi có sự thay đổi và khu vực A không còn nằm trong quy hoạch thì chiều ngày 31/12/2015, ông T đã viết giấy biên nhận bàn giao đất và vẽ sơ đồ thửa đất sẽ bàn giao cho bà L ông V nhưng sau đó ông T bà S không bàn giao đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L ông V. Bà L ông V đã nhiều lần làm đơn đề nghị chính quyền tổ 9 và Ủy ban nhân dân phường C, thành phố S hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành.

Do đó, bà L ông V đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T bà S phải bàn giao đủ 100m² đất tại khu vực A, tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La theo Giấy biên nhận mua bán đất lập ngày 20/11/1992 và Giấy biên nhận bàn giao đất lập ngày 31/12/2015. Nếu ông T bà S không bàn giao đất thì yêu cầu ông T bà S phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T), bà Trần Thị S trình bày:

Ban đầu gia đình ông T bà S không quen biết với gia đình bà L ông V. Năm 1983, ông T lên công tác tại Công ty xây dựng B, đến năm 1985 thì bà S và các con cũng lên Sơn La lập nghiệp. Sau đó bà S có mua lại nhà đất của ông Nguyễn Văn T2 (Nguyên Giám đốc Công ty xây dựng B) tại tổ 9, phường C, thị xã Sơn La (nay là thành phố S), tỉnh Sơn La. Năm 1993, ông T vào huyện M1

và thuê quán của bà L ông V để làm ăn nên hai bên mới quen biết nhau. Ông T có nói với bà L ông V là nếu sau này gia đình bà L ông V chuyển ra thành phố S sinh sống thì ông T sẽ để lại cho một mảnh đất nhưng chưa có việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa hai bên.

Từ sau khi mua đất của ông T2, gia đình ông T bà S đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp và cũng không chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Ông T bà S không ký bất cứ một giấy tờ mua bán hay biên nhận nào với bà L ông V vào năm 1992, không có Giấy biên nhận ngày 20/11/1992, chữ ký mang tên “Phạm T” tại Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 không phải là chữ ký của ông T và không phải do ông T trực tiếp ký; ông T bà S cũng không được nhận khoản tiền mua bán đất nào của bà L ông V và hai bên cũng chưa bao giờ gặp nhau để bàn bạc về việc mua bán đất.

Ông T xác nhận có được vay của bà L ông V chiếc xe máy BS 3 số trị giá 1.500.000đ, chữ ký trong Giấy biên nhận ngày 31/12/2015 đúng là chữ ký của ông T và do ông T trực tiếp ký nhưng giữa hai bên không có việc mua bán và chuyển nhượng đất. Còn bà S cho rằng không được biết và cũng không liên quan đến việc vay mượn tài sản là chiếc xe máy giữa ông T với bà L ông V.

Do đó, ông T bà S không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của bà L ông V.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 11/3/2020, Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 137, Điều 146, các Điều 690, 691, 692, 693, 694, 695 và 696 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 123 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1, 2, 4 Điều 91, khoản 3 Điều 144, Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; Điều 31 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh; điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V.
2. Xử: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị L, ông Hoàng Kim V và ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T), bà Trần Thị S xác lập ngày 20/11/1992 và Giấy biên nhận lập ngày 31/12/2015 do vô hiệu.
3. Buộc ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T) và bà Trần Thị S có trách nhiệm hoàn trả số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) và bồi thường thiệt

hại số tiền 950.000.000đ (chín trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, tuyên quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/3/2020, ông Phạm Văn T và bà Trần Thị S là bị đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La.

**** Tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27 và 28/7/2020:***

Chị Phạm Thị P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn ông Phạm Văn T giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T bà S với lý do:

Thửa đất của gia đình ông T bà S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng. Khi tiến hành chuyển nhượng đất thì cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều phải có trách nhiệm xác định đất có đủ điều kiện để chuyển nhượng hay không? Hơn nữa, ông T, bà S không được biết và không được ký vào Giấy biên nhận về việc chuyển nhượng đất vào năm 1992; ông T bà S cũng không được chuyển nhượng đất cho bà L ông V. Ông T xác nhận có được vay của gia đình ông V tài sản là một chiếc xe máy nhưng hai bên chỉ trao đổi miệng với nhau, hoàn toàn không có giấy tờ, văn bản gì. Đối với Giấy biên nhận đề ngày 31/12/2015, ông T xác nhận chữ ký trong giấy biên nhận này đúng là chữ ký của ông T nhưng thời điểm ký là vào năm 2017, không phải là năm 2015. Tuy nhiên, việc ông T ký vào giấy biên nhận này là do tuổi cao, mắt kém, không xem xét kỹ nội dung do bà L ông V viết sẵn, lầm tưởng đây là giấy tờ liên quan đến việc vay mượn tài sản là chiếc xe máy nên ông T mới ký vào.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V khẳng định có được nhận chuyển nhượng của ông T bà S một thửa đất như nội dung Giấy biên nhận lập năm 1992 và được lập lại vào ngày 31/12/2015. Do đó, bà L ông V đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T, bà S và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến

trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà S với ông V bà L vô hiệu là có căn cứ; ông T bà S và bà L ông V có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hai bên mới thực hiện xong 80% giá trị hợp đồng. Do đó, Kiểm sát viên đề nghị:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử chấp nhận về hình thức và một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T) và bà Trần Thị S, buộc ông Phạm Văn T và bà Trần Thị S phải trả cho nguyên đơn ông Hoàng Kim V và bà Nguyễn Thị L 2.000.000đ tiền mua bán đất và tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất = $(950.000.000đ \times 80\% - 2.000.000đ) \times \frac{1}{2} = 379.000.000đ$, tổng cộng 381.000.000đ.

Về án phí: Buộc các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định trở lại việc hỏi và tranh luận. Căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ và trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T).

Ngày 12/8/2020, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông T. Tại Kết luận giám định số 1365 ngày 25/8/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sơn La kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Phạm T dưới mục “Người mua” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký Phạm Xuân T trên mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 có phải do cùng một người ký ra hay không vì chữ ký trên mẫu giám định khác dạng so với chữ ký trên mẫu so sánh.

Tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/8/2020:

Chị Phạm Thị P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nhất trí với kết quả giám định và kết quả xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ của Tòa án cấp phúc thẩm; giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T bà S.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V giữ nguyên nội dung đã tranh tụng tại phiên tòa ngày 27 và 28/7/2020, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T, bà S và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La giữ nguyên quan điểm về việc giải quyết vụ án như đã đề nghị tại phiên tòa ngày 27 và 28/7/2020, không bổ sung gì thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 10/7/2018, bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V nộp đơn khởi kiện ngày 05/7/2018 yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La giải quyết buộc ông Phạm Văn T và bà Trần Thị S phải bàn giao 100m² đất theo Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 và ngày 31/12/2015. Xét nơi cư trú của ông T bà S và thửa đất đang tranh chấp đều có địa chỉ tại tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La nên Tòa án nhân dân thành phố S thụ lý, giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của bà L ông V là có căn cứ, đúng thẩm quyền và đảm bảo về thời hiệu theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 429 Bộ luật dân sự.

[1.2] Về việc tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp:

Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn bà L ông V, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp vào ngày 06/11/2019. Tuy nhiên, do bị đơn ông T bà S không hợp tác nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất đang tranh chấp theo đơn khởi kiện, các Giấy biên nhận ngày 20/11/1992, ngày 31/12/2015 và Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A, phường C, thành phố S được phê duyệt theo Quyết định số 350/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S để xác định diện tích và hiện trạng thửa đất đang tranh chấp là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Về việc định giá tài sản: Do không đồng ý với kết luận của Hội đồng định giá theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá số 220/2019/QĐ-ĐG ngày 31/10/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm về giá của tài sản đang tranh chấp nên bà L ông V đã yêu cầu Công ty CP Tư vấn & Thẩm định U, địa chỉ trụ sở chính tại: P104, Ban X, phố Y, Quận Z, Hà Nội định giá tài sản đang tranh chấp. Theo Chứng thư thẩm định giá số 32/BCV-HN/CT ngày 17/02/2020 của Công ty CP Tư vấn & Thẩm định U do bà L ông V cung cấp thì 01m² quyền sử dụng đất tại khu vực A, tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La có giá trị là 9.500.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S có ý kiến không đồng ý với kết quả thẩm định giá nêu trên nhưng bà S không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh kết quả thẩm định giá là không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm định giá. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có ý kiến gì đối với kết quả định giá và không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp nên kết quả thẩm định giá tài sản nêu trên được xác định là chứng cứ để giải quyết

vụ án.

[1.3] Về việc trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bị đơn:

Theo yêu cầu của bà L ông V, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Công văn số 146/CV-TA và Quyết định số 48/2018/QĐ-TCGD ngày 05/9/2018, Quyết định số 48/2019/QĐ-TCGD ngày 31/7/2019 để trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông T tại Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 nhưng tại Công văn số 680 ngày 08/8/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sơn La xác định: Chữ ký mẫu cần giám định được ký khác với chữ ký mẫu so sánh; chữ ký mẫu so sánh được thu không cùng thời điểm với chữ ký cần giám định nên không đủ cơ sở để giám định truy nguyên và từ chối giám định theo quy định tại Điều 11 Luật Giám định tư pháp. Do bà L ông V không tiếp tục yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không trưng cầu tổ chức khác thực hiện việc giám định là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/7/2020, bị đơn ông T và người đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông T trong Giấy biên nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1992. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa và tiến hành trưng cầu giám định theo yêu cầu của ông T nhưng Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sơn La là tổ chức được trưng cầu giám định kết luận không đủ cơ sở để kết luận về đối tượng giám định do chữ ký trên mẫu cần giám định khác dạng so với chữ ký trên mẫu so sánh. Sau khi có kết luận giám định, Tòa án cấp phúc thẩm đã thông báo để các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/8/2020, các đương sự đều nhất trí với kết luận giám định nêu trên; chị P xác định không cung cấp được mẫu chữ ký cùng dạng so với chữ ký cần giám định và không tiếp tục yêu cầu giám định đối với chữ ký của ông T nên Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.4] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông T bà S ủy quyền cho chị Phạm Thị P (Con gái ông T bà S) tham gia tố tụng. Việc ủy quyền được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27 và 28/7/2020, ông T, chị P có mặt, bà S vắng mặt; tại phiên tòa ngày 28/8/2020, ông T, bà S vắng mặt, chị P có mặt. Xét thấy, mặc dù bà S vắng mặt tại các phiên tòa phúc thẩm; ông T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/8/2020 nhưng chị P là người đại diện theo ủy quyền của ông T bà S có mặt nên sự vắng mặt của ông T bà S không làm ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án và Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V cho rằng ngày 20/11/1992, bị đơn ông Phạm Văn T và bà Trần Thị S đã chuyển nhượng cho bà L ông V 100m² đất tại khu A, tổ 9, phường C, thị xã S (nay là

thành phố S), tỉnh Sơn La với giá 2.500.000đ. Việc mua bán, chuyển nhượng được chứng minh bằng Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 và Giấy biên nhận ngày 31/12/2015 có chữ ký xác nhận của ông Phạm Văn T.

Bị đơn ông T bà S cho rằng không biết Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 và không được chuyển nhượng đất cho bà L ông V. Ông T xác nhận chữ ký trong Giấy biên nhận ngày 31/12/2015 đúng là chữ ký của ông T, do ông T trực tiếp ký nhưng giữa hai bên không có thỏa thuận về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông T bà S không nhất trí với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T, bà Trần Thị S với bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V:

Xem xét đối với Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 và Giấy biên nhận ngày 31/12/2015 thấy rằng:

Nội dung Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 thể hiện gia đình ông T có nhượng lại cho gia đình ông V một thửa đất có diện tích 100m² với giá chuyển nhượng là 2.500.000đ. Giấy biên nhận có chữ ký xác nhận dưới mục người mua là Phạm T, dưới mục người bán là Hoàng V và dưới mục người làm chứng là Nguyễn Văn D.

Nội dung Giấy biên nhận ngày 31/12/2015 thể hiện căn cứ vào giấy tờ viết tay ngày 20/11/1992 thì ông T có nhượng lại cho ông V một thửa đất có diện tích 100m² (dài 20m, sâu 5m, trừ đường đi). Tứ cận thửa đất: Hướng Đông Nam giáp cháu Phạm Văn V1; hướng Tây Bắc giáp ông bà T S; hướng Bắc giáp ông Đ (nay cháu Y1 ở); hướng Đông giáp ông R. Giấy biên nhận có chữ ký xác nhận dưới mục người mua là bà L ông V và người đã nhượng là ông T.

Đối với ý kiến của ông T cho rằng không được biết và không được ký vào Giấy biên nhận ngày 20/11/1992: Xét thấy, ông T xác nhận chữ ký trong Giấy biên nhận ngày 31/12/2015 đúng là chữ ký của ông T và do ông T ký trực tiếp. Nội dung Giấy biên nhận ngày 31/12/2015 phù hợp với nội dung Giấy biên nhận năm 1992 về diện tích thửa đất chuyển nhượng là 100m²; phù hợp với nội dung ghi âm do bà L ông V cung cấp cho rằng ghi âm sự việc xảy ra vào ngày 31/12/2015 tại nhà ông T bà S và việc ông T xác nhận có được vay của bà L ông V tài sản là chiếc xe máy BS 3 số. Hơn nữa, tại biên bản xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm với ông Đoàn Minh S1 là Tổ trưởng Tổ 9 phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La từ năm 2003 đến năm 2017 xác định khoảng năm 2016, sau khi Ủy ban nhân dân thành phố S có quyết định điều chỉnh quy hoạch đối với thửa đất hiện nay đang có tranh chấp thì bà L ông V nhiều lần đến gặp ông để nắm thông tin về việc quy hoạch và đề nghị xem xét, giải quyết tranh chấp nên ý kiến của ông T nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với ý kiến của bà S tại phiên tòa sơ thẩm và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông T bà S tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng ông T bà S không được ký vào bất cứ một giấy tờ nào liên quan đến việc chuyển nhượng

đất cho bà L ông V vào năm 1992: Xét thấy, trong quá trình hòa giải tại cơ sở, ông T bà S thừa nhận có được vay của bà L ông V tài sản là chiếc xe máy BS 3 số; tại phiên tòa sơ thẩm, bà S xác nhận tại thời điểm tháng 11/1992 thì bà S ông T chưa ly thân và có được ông T nói cho biết về việc mua chiếc xe máy BS của bà L ông V; phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn D được chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất và vay tài sản là chiếc xe máy giữa bà L ông V với ông T bà S vào năm 1992 nên ý kiến của ông T bà S là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, có đủ cơ sở xác định vào ngày 20/11/1992, ông T bà S đã chuyển nhượng cho bà L ông V một thửa đất có diện tích 100m², liền kề với thửa đất ở của gia đình ông T bà S đang sử dụng với giá 2.500.000đ. Việc chuyển nhượng có lập giấy biên nhận (bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay) và bà L ông V đã thanh toán cho ông T 2.000.000đ. Cho đến nay, ông T bà S vẫn là người quản lý, sử dụng đất và không thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L ông V nên bà L ông V chưa thanh toán cho ông T bà S số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 500.000đ.

[2.2] Về tính hợp pháp của Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 và ngày 31/12/2015:

Như đã phân tích ở trên thì ông T bà S đã chuyển nhượng đất cho bà L ông V từ ngày 20/11/1992. Tại thời điểm này, Luật Đất đai năm 1987 đang có hiệu lực thi hành nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành làm căn cứ giải quyết vụ án là sai lầm trong việc áp dụng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 và ngày 31/12/2015 vô hiệu là có căn cứ bởi lẽ:

Tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 quy định “*Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức*”; khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 1987 quy định người sử dụng đất “... *được quyền chuyển, nhượng, bán nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm mà người sử dụng đất có được một cách hợp pháp trên đất được giao ...*”. Căn cứ vào các quy định nêu trên thì việc ông T bà S chuyển nhượng đất cho bà L ông V là trái pháp luật nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991 thì Giấy biên nhận ngày 20/11/1992 là vô hiệu.

Đối với Giấy biên nhận ngày 31/12/2015 mặc dù có nội dung chuyển nhượng và bàn giao đất theo thỏa thuận từ năm 1992 nhưng sau đó ông T bà S không bàn giao đất cho bà L ông V. Hơn nữa, giấy biên nhận này cũng không đảm bảo các quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai và các Điều 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, mặc dù bà L ông V đều có ý kiến đề nghị tiếp tục được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập từ năm 1992 và được xác lập lại vào năm 2015 nhưng hiện nay thửa đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, ông T bà S cũng không thừa nhận

có việc chuyển nhượng đất nên không có căn cứ để ra quyết định buộc các bên phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng. Do đó, căn cứ theo quy định tại các Điều 401, 410 và 134 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định Giấy biên nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/12/2015 vô hiệu.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Căn cứ theo quy định tại Điều 16 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991 về xử lý hợp đồng vô hiệu; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Xác định lỗi: Mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa ông T bà S với bà L ông V vào ngày 20/11/1992 là trái pháp luật nhưng đến ngày 31/12/2015, ông T bà S và bà L ông V đã xác lập lại giấy biên nhận về việc chuyển nhượng đất trên cơ sở thỏa thuận chuyển nhượng từ năm 1992. Sau đó ông T bà S là người không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005 nên xác định ông T bà S có lỗi trong việc làm cho giao dịch chuyển nhượng nêu trên vô hiệu, không phải lỗi hỗn hợp như quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Xác định thiệt hại: Căn cứ vào điểm c.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình có quy định trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại để đảm bảo thực hiện hợp đồng thì “... *thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có*”. Như vậy, thiệt hại trong vụ án này phải xác định là số tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử chứ không phải là 80% giá trị hợp đồng đã thực hiện như quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa xác định giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận là 2.500.000đ, tuy nhiên ông bà L V mới thanh toán cho ông bà T S 2.000.000đ, còn lại 500.000đ chưa thanh toán. Do ông T bà S chưa thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà L ông V nên xác định số tiền ông T bà S phải hoàn trả cho bà L ông V là 2.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền này là 2.500.000đ là chưa chính xác nên cần xác định lại.

Về khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất: Giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo Chứng thư thẩm định giá số 32/BCV-

HN/CT ngày 17/02/2020 của Công ty CP Tư vấn & Thẩm định U xác định: 01m² quyền sử dụng đất tại khu vực A, tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La có giá trị là 9.500.000đ nên 100m² đất chuyển nhượng có trị giá 950.000.000đ. Số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 947.500.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền này là 950.000.000đ là chưa chính xác nên cần xác định lại. Do ông T bà S có lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu nên ông T bà S phải bồi thường thiệt hại cho bà L ông V số tiền 947.500.000đ.

Tổng số tiền ông T bà S phải bồi thường và hoàn trả cho bà L ông V là 2.000.000đ + 947.500.000đ = **949.500.000đ**.

[2.5] Từ sự phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy mặc dù trong quá trình giải quyết, xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật và xác định không đúng về số tiền phải bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu nhưng các vấn đề này đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm nên thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như nội dung kháng cáo của ông T bà S. Do đó, chỉ chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông T bà S, sửa bản án sơ thẩm về việc áp dụng pháp luật và số tiền bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu và rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm về những vấn đề này.

[3] Về chi phí tố tụng:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện thì trong quá trình giải quyết vụ án, bà L ông V có ký Hợp đồng dịch vụ số 19/2019/HĐ-DV ngày 08/10/2019 về việc trích đo địa chính thửa đất của ông Hoàng Kim V với Công ty cổ phần Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, giá trị hợp đồng là 2.550.000đ và ký Hợp đồng Thẩm định giá số 32/HĐ-TĐG/BCV ngày 14/02/2020 với Công ty CP Tư vấn & Thẩm định U, giá trị hợp đồng là 2.500.000đ nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà L ông V không đề nghị nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với khoản tiền này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: Do bị đơn ông Phạm Văn T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là người yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu giám định nhưng không cung cấp được mẫu so sánh cùng dạng với mẫu cần giám định để tổ chức được trưng cầu giám định có cơ sở kết luận nên bị đơn phải chịu chi phí giám định theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo ông T bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông T sinh năm 1954, bà S sinh năm 1953 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T) và bà Trần Thị S, sửa bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 1987; điểm a khoản 1 Điều 15, Điều 16 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự năm 1991; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; các Điều 134, 137, 401, 410, 689, 698 và 699 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy biên nhận) do bà Nguyễn Thị L, ông Hoàng Kim V và ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T), bà Trần Thị S xác lập ngày 20/11/1992 và ngày 31/12/2015 là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T) và bà Trần Thị S phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền mua bán đất và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V 947.500.000đ (Chín trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm đồng). Tổng cộng 949.500.000đ (Chín trăm bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T) và bà Trần Thị S phải chịu 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí giám định được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp theo Phiếu thu số 04 ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La (Đã nộp đủ).

3. Về án phí:

Ông Phạm Văn T (Phạm Xuân T) và bà Trần Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho ông T và S 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0004997 ngày 30/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị L và ông Hoàng Kim V 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số

AA/2016/0001230 ngày 12/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/8/2020).

“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, 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Những người tham gia tố tụng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hải