

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 08/2022/DS-PT

Ngày: 05/7/2022

V/v “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hà Ngân

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hiền, bà Nguyễn Thị Bích Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Vân Nga - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Ông Tống Khánh Lâm- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2021/TLPT-DS ngày 25/8/2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2021/QĐXX-PT ngày 20/9/2021 và thông báo xét xử lại vụ án số 24/2022/TB-TA ngày 23/6/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Chi L, sinh năm 1957

Trú tại: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1971; Tên thường gọi Nguyễn Bá Hiền.

Trú tại: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Bá H:* Ông Nguyễn Gia T, sinh năm 1995 và ông Lê Hùng, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Văn phòng luật sư Lê Hùng - Số 58, đường Nguyễn Du, phường Trần Phú, TP. Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; Trú tại: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H:* Ông

Nguyễn Gia T, sinh năm 1995 và ông Lê Hùng, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Văn phòng luật sư Lê Hùng - Số 58, đường Nguyễn Du, phường Trần Phú, TP. Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; Trú tại: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh, có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của của ông H, bà Hoan:* Ông Nguyễn Hữu L – Địa chỉ: Số nhà 02 đường Nguyễn Hữu Thái, phường Tân Giang, TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh và ông Trần Quốc T – Địa chỉ: Thị trấn Tân Kỳ, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Tâm T, sinh năm 1951; Trú tại: Thôn Liên Thành, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt.

+ Ông Bùi Công H, sinh năm 1958; Trú tại: Thôn Tân Dinh, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt.

+ Ông Nguyễn Tông T, sinh năm 1976; Trú tại: Thôn Chùa, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Chi L, bị đơn ông Nguyễn Bá H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có tại hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn ông Phạm Chi L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T (vợ ông L) trình bày: Năm 2002, ông Nguyễn Bá H và vợ là bà Nguyễn Thị H cần tiền nên bán cho vợ chồng ông L, bà T thửa đất có diện tích 170m² có địa chỉ tại thôn Phúc Lợi, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Đất có tứ cận: Phía Bắc giáp kè chắn sóng 12m, phía Nam giáp đất sử dụng chung 12m, phía Đông giáp hành lang Lãng Cá Ông dài 14m, phía Tây giáp đất chưa sử dụng dài 14m. Giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, hai bên đã viết “Giấy bán đất ở” ngày 25/10/2002. Do trên hồ sơ cấp đất chỉ mang tên Nguyễn Bá H nên giấy bán đất ở chỉ có ông Nguyễn Bá H là người đại diện ký vào bên bán đất, ông Phạm Chi L ký vào bên mua đất; bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T trực tiếp chứng kiến, bà T là người giao tiền, bà Hoan là người nhận tiền; bên chuyển nhượng đã nhận số tiền 20.000.000 đồng và đưa “Biên bản bàn giao đất” của Hội đồng giao đất xã C cho bên mua. Năm 2008, bên mua ông L, bà T thuê người xây tường rào bao quanh thửa đất. Lúc xây bờ rào, vợ chồng ông H và bà Hoan có chứng kiến nhưng không có ý kiến gì.

Năm 2012, khi có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các hộ trên địa bàn thì vợ chồng ông L đã đưa “Biên bản bàn giao đất” cho vợ chồng ông H để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà Hoan rồi sau đó mới hoàn thiện thủ tục hồ sơ để cấp giấy CNQSDĐ cho vợ chồng

ông L (vì đó là chủ trương của xã lúc bấy giờ). Sau khi vợ chồng ông H, bà Hoan được cấp giấy CNQSDĐ mang tên Nguyễn Bá H, Nguyễn Thị H thì ông H bà Hoan không chịu sang tên cho vợ chồng ông L, bà T như đã thỏa thuận. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp là do vợ chồng ông Nguyễn Bá H không thực hiện đúng cam kết và một phần do vợ chồng ông thiếu hiểu biết quy định của pháp luật trong việc chuyển nhượng, đã quá tin tưởng vào các thông tin bên chuyển nhượng cam kết.

Vì vậy, ông L, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà Hoan, buộc vợ chồng ông H, bà Hoan phải làm các thủ tục để vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu ông H bà Hoan không thực hiện việc chuyển nhượng nói trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn ông Nguyễn Bá H trình bày:* Năm 2002, ông và vợ (Nguyễn Thị H) chưa có đất làm nhà ở nên đã làm đơn và được UBND xã C cấp cho một thửa đất có diện tích 170m² tại thôn Phúc Lợi, xã C, huyện C. Khi cấp đất, UBND xã có thu tiền cấp đất là 1.000.000 đồng, hồ sơ giao đất chỉ mang tên Nguyễn Bá H nhưng đó là tài sản chung của vợ chồng ông. Sau khi được cấp đất, vợ chồng ông đã xây tường rào bao quanh; làm nhà (nhà xây bằng gạch táp lô, nay chỉ còn phần móng do vợ chồng thuê một người xây nhưng nay họ đã chết). Vào ngày 25/10/2002, vì cần tiền tiêu xài mục đích cá nhân ông đã ký vào “Giấy bán đất ở” bên mục người bán đất do ông Phạm Chi L viết với số tiền 20.000.000 đồng, nhưng thực tế việc này là cầm cố đất chứ không phải chuyển nhượng, ông không để vợ biết và một mình ông sử dụng tiền; khi ký kết hai bên không tiến hành công chứng, chứng thực, không thông qua chính quyền địa phương. Sau khi ký vào giấy bán đất thì ông đã nhận đủ tiền và đã giao “Biên bản bàn giao đất” cho vợ chồng ông L. Tại thời điểm ông cầm cố, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, khi có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã đến gặp vợ chồng ông L nói đưa Biên bản bàn giao đất trước đó cho ông để về làm bìa và được vợ chồng ông L nhất trí. Sau đó, vợ chồng ông đã làm thủ tục và được cấp giấy CNQSDĐ. Trong các giấy tờ tùy thân thì họ tên ông là Nguyễn Bá H, chữ viết chữ ký trong giấy bán đất là “NB. Hiền”, ông xác nhận đây là cùng một người.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H không đồng ý, vì giấy bán đất giữa ông và ông Phạm Chi L là vô hiệu. Ông chấp nhận giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, ông chịu trách nhiệm trả số tiền 20.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật từ khi nhận tiền đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Năm 2019, khi được UBND xã thông báo làm việc về tranh chấp đất với ông Phạm Chi L thì bà mới biết vào ngày 25/10/2002, chồng bà tự ý cầm cố thửa đất nói trên cho ông L, việc ông H cầm cố đất để sử dụng vào mục đích cá nhân, bà không biết. Bà Hoan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Chi L vì thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng bà, ông H tự ý bán mà không được sự đồng ý của bà,

giấy bán đất ở giữa chồng bà và ông Phạm Chi L là vô hiệu, việc ông H cầm cố đất vay tiền thì ông phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông L theo quy định của pháp luật.

- *Ý kiến của người làm chứng ông Nguyễn Tâm T:* Năm 2008, bà T, em gái của ông, nhờ ông xây tường rào bao quanh thửa đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà Hoan, ông đã thuê thêm ông Bùi Công H, ông Nguyễn Văn Minh (đã mất) cùng làm, quá trình xây tường rào thì vợ chồng ông H, bà Hoan có ra xem, biết rõ nhưng không có ý kiến gì.

- *Ý kiến của người làm chứng ông Bùi Công H:* Năm 2008, ông Nguyễn Tâm T thuê ông và ông Nguyễn Văn Minh xây tường rào bằng gạch táp lô bao quanh thửa đất, ông Trãi nói là của vợ chồng ông L, bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà Hoan. Quá trình các ông xây thì ông H, bà Hoan có ra xem nhưng không ai có ý kiến gì.

- *Ý kiến của ông Nguyễn Tông T - Nguyên cán bộ địa chính xã C giai đoạn 2006 đến 2019:* Khoảng năm 2005, ông Phạm Chi L có báo với ông là có nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Nguyễn Bá H và bà Nguyễn Thị H, ông L hỏi ông thủ tục để cấp giấy CNQSDĐ, ông đã giải thích là để được cấp giấy mang tên ông L thì phải cấp giấy CNQSDĐ cho bên chuyển nhượng (vì phải cấp giấy lần đầu) rồi mới làm thủ tục sang tên vợ chồng ông L. Sau khi ông H, bà Hoan được cấp giấy thì thỏa thuận giữa hai bên thế nào ông không rõ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12/7/2021 của TAND huyện C, tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 136, 137, 139, 146, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a Khoản 1 Điều 24, Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 2 Điều 27 và Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Chi L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ở) lập ngày 25/10/2002 được ký kết giữa ông Phạm Chi L và ông Nguyễn Bá H.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ở) lập ngày 25/10/2002 được ký kết giữa ông Phạm Chi L và ông Nguyễn Bá H vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Bá H phải hoàn trả cho ông Phạm Chi L số tiền 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng), là số tiền ông H đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ở) lập ngày 25/10/2002.

- Buộc ông Nguyễn Bá H phải bồi thường cho ông Phạm Chi L số tiền 2.472.145.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi hai triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), là số tiền thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ở) lập ngày 25/10/2002 được ký kết giữa ông Phạm Chi L và ông Nguyễn Bá H bị vô hiệu.

Tổng số tiền ông Nguyễn Bá H hoàn phải trả và bồi thường cho ông Phạm Chi L là 2.492.145.000đồng (Hai tỷ bốn trăm chín mươi hai triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 26/7/2021, ông Phạm Chi L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án.

Ngày 26/7/2021, ông Nguyễn Bá H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi nhận xét về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các bên đương sự đã đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm số 01/2021/DSST, ngày 12/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hà Tĩnh đối với phần xác định lỗi của các bên: Ông Nguyễn Bá H có lỗi 60 %, tương ứng với phần lỗi là 2.273.820.000đ, và ông H phải bồi thường cho ông L giá trị thiệt hại tương ứng là: $2.273.820.000đ + 20.000.000đ = 2.293.820.000đ$.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Chi L, bị đơn ông Nguyễn Bá H hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thụ lý giải quyết vụ án theo thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ tư cách của những người tham gia tố tụng.

Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 184 BLTTDS, khoản 3 Điều 132 BLDS thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Chi L, bị đơn ông Nguyễn Bá H.

[2.1] *Về nguồn gốc thửa đất:* Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nguyễn Bá H (Hiền), bà Nguyễn Thị H được cấp có thẩm quyền sử dụng đất theo Biên bản bàn giao đất của UBND xã C lập ngày 20/8/2002. Việc cấp đất này là trái thẩm quyền nhưng theo khẳng định của UBND xã C, trường hợp này vẫn được công nhận theo quy định pháp luật. Và mặc dù, tại Biên bản bàn giao đất chỉ ghi giao cho ông Nguyễn Bá H (Hiền), để làm nhà ở, nhưng vợ chồng ông H bà Hoan đã kết hôn năm 1997 theo Giấy CNKH số 74, quyển số 01 của UBND xã C. Quyền sử dụng đất này được cấp sau khi kết hôn nên đương nhiên là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà Hoan theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật hôn nhân gia đình năm 2000.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của Giấy bán đất ở lập ngày 25/10/2002 giữa ông Nguyễn Bá H và ông Phạm Chi L.*

[2.2.1]. *Về hình thức và trình tự thủ tục:* Giấy bán đất lập ngày 25/10/2002 giữa ông Nguyễn Bá H và ông Phạm Chi L mặc dù được lập thành văn bản có đầy đủ nội dung bên mua bên bán, đối tượng chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, tuy nhiên văn bản này không được đăng ký và xác thực tại UBND cấp có thẩm quyền. UBND xã C cũng khẳng định không biết việc lập giấy mua bán đất giữa ông L và ông H. Như vậy, về hình thức và trình tự thủ tục Giấy bán đất lập ngày 25/10/2002 giữa ông Nguyễn Bá H và ông Phạm Chi L đã vi phạm quy định tại Điều 133, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.2.2]. *Về mặt nội dung- chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng theo Giấy bán đất lập ngày 25/10/2002 giữa ông Nguyễn Bá H và ông Phạm Chi L là tài sản chung vợ chồng của ông Nguyễn Bá H, bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, tại Giấy bán đất nói trên chỉ thể hiện ý chí và chữ ký của ông H mà không thể hiện ý chí của bà Hoan, không có chữ ký của bà Hoan. Bà Hoan cũng khẳng định đến năm 2019, sau khi có giấy báo của UBND xã mời lên làm hòa giải, bà mới biết sự việc. Phía nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký kết Giấy bán đất, bà Hoan mặc dù không ký nhưng là người trực tiếp nhận tiền, song ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Các lời khai của người làm chứng cũng khẳng định chỉ nghe ông L, bà T nói đã mua lại thửa đất của ông H, bà Hoan mà không chứng kiến cụ thể quá trình bàn bạc ký kết hợp đồng. Khi họ đến xây hàng rào theo yêu cầu của ông L thì ông H, bà Hoan có chứng kiến song không đủ căn cứ để xác định việc bà Hoan cùng đồng thuận ý chí chuyển nhượng đất cho gia đình ông L. Còn ông H cho rằng do cần tiền sử dụng vào mục đích cá nhân nên ông đã không bàn bạc với bà Hoan mà tự ý cầm cố đất cho vợ chồng ông L chứ không phải là chuyển nhượng đất. Số tiền ông nhận cũng tự chi tiêu vào mục đích riêng nhưng ông H không đưa ra được căn cứ chứng minh mục đích là cầm cố vay tiền, trong khi đó ông thừa nhận việc ký kết giấy bán đất là hoàn toàn tự nguyện và đã được nghe đọc lại đầy đủ nội dung trong giấy bán đất. Vì vậy, về mặt nội dung chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy bán đất lập ngày 25/10/2002 giữa ông Nguyễn Bá H và ông Phạm Chi L đã vi phạm Điều 28 Luật HNGĐ năm 2000, điều 705 Bộ luật dân sự 1995.

Từ những phân tích trên, HĐXX có đủ cơ sở xác định Giấy bán đất ở lập

ngày 25/10/2002 giữa ông Nguyễn Bá H và ông Phạm Chi L vô hiệu toàn bộ theo quy định tại các Điều 136, 137, 139 và Điều 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và vợ chồng ông H, bà Hoan và buộc vợ chồng ông H, bà Hoan phải làm các thủ tục để vợ chồng ông L, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Về xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Như nhận định tại phần [2.2.1] và [2.2.2] Giấy bán đất ở lập ngày 25/10/2002 giữa ông Nguyễn Bá H và ông Phạm Chi L vô hiệu toàn bộ, HĐXX căn cứ điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP, nhận định lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu như sau:

Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Bá H biết rõ thửa đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng tự ý chuyển nhượng, đã cam kết về nhân thân, thông tin thửa đất trong hợp đồng (Giấy bán đất ở) là đúng sự thật, đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã giao hồ sơ cấp đất cho bên nhận chuyển nhượng; khi chuyển nhượng không tiến hành công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật; tại thời điểm chuyển nhượng ông H đã được hưởng quyền lợi của bên chuyển nhượng đúng như nội dung hợp đồng hai bên cam kết, đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 20.000.000 đồng.

Bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Chi L có lỗi: Không tìm hiểu kỹ các thông tin về thửa đất nhận chuyển nhượng, biết được đất chuyển nhượng là của vợ chồng anh Hiền và chị Hoan nhưng trong giấy bán đất không có chữ ký của chị Hoan, không tiến hành công chứng, chứng thực; sau khi nhận chuyển nhượng không tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất, cấp giấy CNQSD theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn và bị đơn có quan hệ là thông gia với nhau và đều biết rõ Quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng theo Giấy bán đất lập ngày 25/10/2002 giữa ông Nguyễn Bá H và ông Phạm Chi L là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Bá H, bà Nguyễn Thị H.

Cấp sơ thẩm xác định lỗi của bên bán - anh Hiền nhiều hơn là không có cơ sở mà cần phải xác định lỗi trong trường hợp này ngang nhau và phải chịu 50/50 % tổng giá trị thiệt hại là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết phúc thẩm các bên đương sự đều thống nhất đề nghị Tòa án ra Quyết định thành lập Hội đồng định giá để định giá lại theo quy định của pháp luật. Ngày 16/6/2022, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá đối với thửa đất đang tranh chấp là Thửa số 09, tờ bản đồ số 14 có tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 979813 do UBND huyện C cấp mang tên ông Nguyễn Bá H và bà Nguyễn Thị H tại thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Hội đồng định giá thống nhất xác định giá đối với thửa đất trên là 3.809.700.000 đồng. Sau khi có kết quả định giá Hội đồng định giá đã thông báo kết quả định giá lại cho các đương sự được biết để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy

định của pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Bá H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày không đồng ý việc tiến hành định giá quyền sử dụng đất của vợ chồng cả lần 1 và lần 2 với lý do đất đó là tài sản chung của vợ chồng không bán, ông H, bà Hoan không đồng ý kết quả định giá và không ký vào biên bản định giá.

Xét thấy, Hội đồng định giá đã tiến hành thẩm định giá theo đúng quy định pháp luật nên Toà án căn cứ vào giá của Hội đồng định giá đưa ra để xác định giá trị thửa đất theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án là có căn cứ. Các đương sự không yêu cầu định giá tài sản gắn liền với đất để giải quyết thiệt hại theo hợp đồng vô hiệu nên Toà án không xem xét.

Theo Biên bản bàn giao đất của Hội đồng giao đất xã C, giấy CNQSDĐ do UBND huyện cấp và nội dung trong “Giấy bán đất ở” đều ghi diện tích thửa đất là 170m² nhưng diện tích thực tế theo thẩm định tại chỗ là 167,8m². Xét thấy, các đương sự đều khẳng định ranh giới, kích thước tứ cận của thửa đất từ khi được giao đến nay giữ nguyên không thay đổi, không có ai tranh chấp về ranh giới; Cơ quan quản lý đất đai và cơ quan đo vẽ khẳng định thửa đất không có tranh chấp với các hộ liền kề, việc sai số về diện tích là do trước đây tính toán thủ công, nay đo đạc tính bằng máy chuyên dụng nên dẫn đến việc có sự chênh lệch về diện tích như trên. Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là chuyển nhượng toàn bộ diện tích 170m² đất với giá 20.000.000đồng. Do đó, xác định diện tích để giải quyết theo hợp đồng là 170m², tổng trị giá thửa đất là 3.809.700.000đồng.

Ông Phạm Chi L và ông Nguyễn Bá H thống nhất giá chuyển nhượng ngày 25/10/2002 là 20.000.000 đồng. Giá trị hiện tại theo Hội đồng định giá là 3.809.700.000 đồng. Ông Nguyễn Bá H có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông Phạm Chi L số tiền 20.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền chênh lệch 3.809.700.000 đồng được trừ số tiền 20.000.000 đồng ông H phải hoàn trả, còn số tiền 3.789.700.000 đồng là khoản tiền thiệt hại mà ông H, ông L phải chịu do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Ông Nguyễn Bá H phải chịu phần lỗi 50%, ông Phạm Chi L phải chịu phần lỗi 50% giá trị thiệt hại. Cụ thể: ông H phải bồi thường cho ông L số tiền 3.789.700.000 đồng x 50%=1.894.850.000 đồng; 50% giá trị thiệt hại còn lại ông L phải chịu là 1.894.850.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông Nguyễn Bá H phải hoàn trả và bồi thường cho ông Phạm Chi L là 1.914.850.000đồng.

[2.4] Về án phí sơ thẩm:

Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận, nhưng nguyên đơn thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn là đúng quy định; Bị đơn phải chịu án phí trên tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là đúng quy định.

Từ những phân tích trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn mà có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần xác định lỗi của các bên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời sửa bản án sơ thẩm về phần tính án phí sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã hai lần tiến hành thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Tuy nhiên lần thứ nhất, khi Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp thì ông H, bà Hoan có đơn yêu cầu dừng việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tuy nhiên, Tòa án vẫn phải thanh toán các khoản chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Lần thứ hai, Tòa án theo yêu cầu của các đương sự, Tòa án tiếp tục tiến hành tổ chức xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Tổng chi phí hai lần tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 20.000.000đ. Bị đơn và nguyên đơn mỗi bên đã nộp 10.000.000đ đầy đủ.

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Chi L không được chấp nhận, tuy nhiên, ông L là người cao tuổi nên được miễn án phí DSPT theo quy định tại điểm đ, khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH; Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá H được chấp nhận một phần nên ông H không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Chi L; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 12/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hà Tĩnh đối với phần xác định lỗi, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 BLTTDS; Căn cứ các Điều 136, 137, 139, 146, 705, 707 BLDS năm 1995; Khoản 1 Điều 27, Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000, Điểm c, tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a khoản 1 Điều 24, Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 và khoản 2 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Chi L về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ở) lập ngày 25/12/2002 được ký kết giữa ông Phạm Chi L và ông Nguyễn Bá H.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ở) lập ngày 25/12/2002 được ký kết giữa ông Phạm Chi L và ông Nguyễn Bá H vô hiệu toàn bộ.

- Buộc ông Nguyễn Bá H phải hoàn trả cho ông Phạm Chi L số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là số tiền ông H đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ở) lập ngày 25/12/2002 được ký kết giữa ông Phạm Chi L và ông Nguyễn Bá H.

Buộc ông Nguyễn Bá H phải bồi thường cho ông Phạm Chi L số tiền 1.894.850.000đồng - là số tiền thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ở) lập ngày 25/12/2002 được ký kết giữa ông Phạm Chi L và ông Nguyễn Bá H bị vô hiệu.

Tổng số tiền ông Nguyễn Bá H phải hoàn trả và bồi thường cho ông Phạm Chi L là 1.914.850.000 đồng (*Một tỷ, chín trăm mười bốn triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không chịu thi hành án hoặc chậm thi hành án thì phải trả lãi suất phát sinh theo quy định tại điều 468 BLDS đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Bá H phải chịu 69.445.500đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Chi L.

4. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Chi L. Ông Nguyễn Bá H không phải chịu án phí phúc thẩm và được trả lại 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005661 ngày 27/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hà Tĩnh.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh (2 bản);
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Hà Ngân