

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 222/2022/DS-PT

Ngày: 28 - 11 - 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 ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Công Bình.

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Nguyễn Thị Nhung;
2. Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 211/TLPT-DS, ngày 06/10/2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST, ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 207/2022/QĐ-PT, ngày 02/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2022/QĐ-PT ngày 21/6/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1941; địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Võ Thị O (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2021); địa chỉ: Đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Trương Thị Lộc V; địa chỉ: Đường N, tổ dân phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Phan Gia L, sinh năm: 1987 (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2022); địa chỉ: Đường N, tổ dân phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

**3.1.** Anh Phan Gia L; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Chị Phan Thị Thảo N, anh Phan Gia H và anh Phan Gia P; cùng địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.3. Chị Phan Thị Thanh T; địa chỉ: Quốc lộ M, phường T, thành phố TĐ, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.4. Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN; địa chỉ: Đường H, quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Cao T1 - Phó Giám đốc Phòng giao dịch K - Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN; địa chỉ: đường T, thị trấn K, huyện K, Đắk Lắk, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Trương Thị Lộc V.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*/ Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Ngọc C và người đại diện theo ủy quyền trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 18/03/2002, ông Võ Ngọc C và bà Trương Thị Lộc V đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập “Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư”, với nội dung: Bà V chuyển nhượng cho ông C 01 lô đất có diện tích 120m<sup>2</sup> (rộng 06m, dài 20m), tại tổ dân phố X, thị trấn K; vị trí tứ cận như sau: Phía Tây và phía Bắc giáp đường đi, phía Đông và phía Nam giáp phần đất còn lại của bà V, giá chuyển nhượng là 24.000.000 đồng. Ông C đã thanh toán cho bà V đủ số tiền chuyển nhượng là 24.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông C biết diện tích đất mà bà V chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên chỉ viết giấy tay, chưa công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, sau đó ông C đã nhiều lần yêu cầu bà V làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà V không thực hiện. Khi nhận chuyển nhượng thì hai bên đã xác định phần đất chuyển nhượng và tiến hành cắm mốc ranh giới cụ thể, nhưng do thời gian đã lâu nên nay mốc ranh giới không còn. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, ông C vẫn chưa nhận đất để sử dụng mà do hộ bà V quản lý, sử dụng.

Việc ông C nhận chuyển nhượng đất của bà V là hợp pháp và đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà V, đồng thời cũng đã yêu cầu bà V làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất, nhưng bà V cố tình không thực hiện. Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Võ Ngọc C với bà Trương Thị Lộc V có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, buộc bà V phải làm thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông C đối với phần đất đã chuyển nhượng. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, thì buộc bà V phải bồi thường trả bằng tiền giá trị đất theo giá thị trường hiện nay.

*\*/ Đối với bị đơn bà Trương Thị Lộc V:* Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng bà V vắng mặt. Tại “Đơn yêu cầu phản tố” đề ngày 06/5/2022, do bà V gửi đến Tòa án có nội dung như sau: Việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bà V với ông Võ Ngọc C thực chất là xuất phát từ việc vay nợ. Diện tích đất trên là của hộ gia đình bà V và việc chuyển nhượng đất không được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Lộc V là anh Phan Gia L trình bày:* Diện tích đất mà bà V ký giấy chuyển nhượng cho ông Võ Ngọc C là đất của hộ gia đình, nhưng không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ, đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc chuyển nhượng là không hợp pháp. Do đó, bà V chỉ đồng ý trả lại cho ông C số tiền là 24.000.000 đồng và hỗ trợ thiệt hại là 200.000.000 đồng.

*\*/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phan Gia L trình bày có nội dung như sau:*

Anh Phan Gia L là con của bà Trương Thị Lộc V, gia đình anh có diện tích thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 36, diện tích 867m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 9696xx ngày 02/8/2006 mang tên hộ bà Trương Thị Lộc V. Thửa đất này là tài sản chung của cả hộ gia đình, bao gồm mẹ anh L là bà Trương Thị Lộc V và 05 anh chị em. Việc bà Trương Thị Lộc V chuyển nhượng đất cho ông Võ Ngọc C như thế nào thì anh L không biết, theo mẹ anh nói lại thì bà không chuyển nhượng đất cho ai, mà chỉ nợ tiền người khác. Diện tích đất trên là tài sản của các thành viên hộ gia đình, do đó anh L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà V đã vi phạm về nội dung và hình thức. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà V vô hiệu và chỉ chấp nhận trả lại cho ông C số tiền 24.000.000 đồng và hỗ trợ thiệt hại.

*\*/ Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN là ông Nguyễn Cao T1 trình bày có nội dung như sau:*

Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN với hộ bà Trương Thị Lộc V đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 02/2021/13697438/HĐTD ngày 10/9/2021, với nội dung: Ngân hàng cho hộ bà V vay số tiền 700.000.000 đồng, tài sản thế chấp để bảo đảm tiền vay là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 9696xx, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/8/2006, mang tên hộ bà Trương Thị Lộc V. Việc Ngân hàng ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với bà V đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định và đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

*\*/ Đối với những người liên quan là chị Phan Thị Thảo N, anh Phan Gia H, chị Phan Thị Thanh T và anh Phan Gia P:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt; theo các văn bản đã gửi đến Tòa án, thì những người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan đều yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C với bà V là vô hiệu.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 136, 137, 139, 146, 691, 693, 706 và 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 45/2005-QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 3 Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc C về việc: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc C với bà Trương Thị Lộc V có hiệu lực pháp luật”.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư, lập ngày 18/3/2002) giữa ông Võ Ngọc C với bà Trương Thị Lộc V vô hiệu toàn bộ.

- Buộc bà Trương Thị Lộc V phải hoàn trả và bồi thường cho ông Võ Ngọc C số tiền là 513.600.000 đồng (năm trăm mười ba triệu sáu trăm ngàn đồng), bao gồm: Tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 24.000.000 đồng, tiền bồi thường do lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu là 489.600.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành khi người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trương Thị Lộc V phải nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 2.000.000 đồng, để trả lại cho ông Võ Ngọc C. Hoàn trả cho ông Võ Ngọc C số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng, sau khi thu được từ bà Trương Thị Lộc V.

3. Về án phí: Bà Trương Thị Lộc V được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/8/2022, bị đơn bà Trương Thị Lộc V có đơn kháng cáo, với nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và xác định lỗi của bà V là 60% là không đúng, vì các bên đều biết việc ký kết chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật nên phải xác định hai bên có phần lỗi như nhau; đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng thì toàn bộ diện tích đất có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng xác định hai bên đều có lỗi như nhau, bà V sẽ trả lại số tiền 24.000.000 đồng và hỗ trợ thiệt hại cho ông C.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 900/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 12/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã kháng nghị Bản án sơ thẩm, với nội dung: Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất của bà V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn diện tích chuyển nhượng 120m<sup>2</sup> chưa được chuyển đổi đất thổ cư; ngoài ra giấy chuyển nhượng đất giữa hai bên

cũng không thể hiện trong diện chuyển nhượng 120m<sup>2</sup> có bao nhiêu đất nông nghiệp và bao nhiêu đất thổ cư; bản án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 120m<sup>2</sup> toàn bộ đất thổ cư là không phù hợp. Do hợp đồng chuyển nhượng không thỏa thuận rõ nên phải xác định hạn mức đất tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Theo đó diện tích đất tranh chấp là 120m<sup>2</sup>, trong đó 40m<sup>2</sup> đất thổ cư và 80m<sup>2</sup> đất nông nghiệp và tính giá trị và xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu mới đúng. Về chi phí tố tụng và án phí: Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng buộc bà V phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản, là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, đồng thời không buộc ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, là không đúng quy định. Do đó đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về việc xác định giá trị diện tích đất tranh chấp, án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn bà Trương Thị Lộc V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 900/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 12/8/2022, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Diện tích đất tranh chấp là 120m<sup>2</sup>, trong đó 40m<sup>2</sup> đất thổ cư và 80m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, có giá tương ứng theo định giá thì 40m<sup>2</sup> đất thổ cư là 280.000.000 đồng và 80m<sup>2</sup> đất nông nghiệp là 350.000.000 đồng, tổng cộng là 630.000.000 đồng. Do đó, phần lỗi của bà V do hợp đồng vô hiệu 60% thì phần thiệt hại bà V phải chịu là: 630.000.000 đồng x 60% = 378.360.000 đồng, nên chênh lệch so với bản án sơ thẩm là 111.240.000 đồng; về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm thì bản án sơ thẩm xác định không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án sơ thẩm về phần nội dung và phần chi phí tố tụng, án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Các anh, chị Phan Thị Thảo N, Phan Gia H, Phan Gia P và Phan Thị Thanh T; người đại diện của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN, Phòng giao dịch K, đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Lộc V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét thấy:

[2.1] Giữa ông Võ Ngọc C với bà Trương Thị Lộc V có thỏa thuận và ký “Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư”, ngày 18/3/2002, với nội dung: Bà V chuyển nhượng cho ông C 01 lô đất có diện tích là dài 20m x rộng 06m = 120m<sup>2</sup>, tại tổ dân phố X, thị trấn K; vị trí tứ cận như sau: Phía Tây và phía Bắc giáp đường đi, phía Đông và phía Nam giáp phần đất còn lại của bà V, giá chuyển nhượng là 24.000.000 đồng. Như vậy, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập văn bản, nhưng không công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định Điều 691 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

[2.2] Về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo nội dung “Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư”, ngày 18/3/2002, thì diện tích đất chuyển nhượng 120m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 76, có diện tích là 867m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ dân phố X, thị trấn K, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đó đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 9696xx, ngày 02/8/2006, đứng tên hộ bà Trương Thị Lộc V). Tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ bà V có các thành viên trong hộ gia đình (các con bà V) là: Phan Thị Thảo N, sinh năm 1979; Phan Gia H, sinh năm 1981; Phan Thị Thanh T, sinh năm 1985; Phan Gia L, sinh năm 1987 và Phan Gia P, sinh năm 1990. Diện tích đất mà bà V chuyển nhượng cho ông C là đất của hộ gia đình, nên các con của bà V cũng có quyền lợi đối với tài sản này. Tuy nhiên, khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông C, bà V đã không thông báo cho các con của mình biết; mặt khác, các con của bà V cũng không đồng ý việc chuyển nhượng đất, nên bà V không có quyền tự mình định đoạt đối với tài sản chuyển nhượng. Đồng thời, Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trương Thị Lộc V có vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN theo Hợp đồng tín dụng số 02/2021/13697438/HĐTD, ngày 10/9/2021 và đã thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 9696xx, ngày 02/8/2006, để đảm bảo cho khoản vay.

[2.3] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư”, ngày 18/3/2002, giữa ông Võ Ngọc C với bà Trương Thị Lộc V bị vô hiệu tại thời điểm ký kết do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm hình thức giao dịch và vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 131, Điều 133 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó, bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Mặc dù, biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng bà V và ông C vẫn thỏa thuận chuyển nhượng; sau khi ký hợp đồng hai bên không giao, nhận đất và cũng không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nên hai bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu. Ngoài ra, bà V còn có lỗi là đã

thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Võ Ngọc C và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, nhưng khi làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006, bà V vẫn làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với cả phần đất đã chuyển nhượng, sau đó đã không thực hiện thủ tục tách thửa cho ông C, mà lại thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền. Như vậy, hợp đồng vô hiệu thì phần lỗi của bà V là nhiều hơn so với ông C, nên bản án sơ thẩm xác định thiệt hại xảy ra thì bà V phải chịu là 60% và ông C là 40%, là có căn cứ và phù hợp. Do đó kháng cáo của bà Trương Thị Lộc V yêu cầu xác định hai bên đều có lỗi như nhau, là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng do hợp đồng chuyển nhượng không thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là đất ở hay đất nông nghiệp, nên phải xác định hạn mức đất tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (trong 120m<sup>2</sup>, thì 40m<sup>2</sup> đất thổ cư và 80m<sup>2</sup> đất nông nghiệp) để xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Xét thấy: Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên diện tích đất chuyển nhượng 120m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất có diện tích 867m<sup>2</sup> và theo nội dung “Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư”, ngày 18/3/2002, thể hiện lô đất của của bà V là đất gia cư, nên phải được hiểu phần đất chuyển nhượng là đất ở khu dân cư, đồng thời ý chí của hai bên là chuyển nhượng đất mục đích sử dụng là đất ở. Bản án sơ thẩm xác định phần đất chuyển nhượng là đất ở và định giá đất ở theo giá thị trường để xác định thiệt hại xảy ra, là có căn cứ và phù hợp với thực tế. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về nội dung này là không đúng và không có cơ sở chấp nhận; Và như nhận định trên, nội dung kháng cáo của bà Trương Thị Lộc V cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng thì đất mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, nên chỉ đồng ý trả lại tiền đã nhận chuyển nhượng và hỗ trợ thiệt hại cho ông Võ Ngọc C, là không phù hợp và không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã định giá tài sản tranh chấp 120m<sup>2</sup> đất ở theo giá thị trường là 840.000.000 đồng và xác định mức chênh lệch giá trị tài sản tại thời điểm chuyển nhượng là 24.000.000 đồng, so với giá trị tài sản theo giá thị trường tại thời điểm xét xử để xác định mức thiệt hại là 816.000.000 đồng và bản án sơ thẩm buộc bà Trương Thị Lộc V phải trả lại cho ông C số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 24.000.000 đồng và chịu thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là: 816.000.000 đồng x 60% = 489.600.000 đồng; tổng số tiền bà V phải hoàn trả và bồi thường là 24.000.000 đồng + 489.600.000 đồng = 513.600.000 đồng, là có cơ sở và đúng pháp luật. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung là đúng đắn.

[2.7] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm, xét thấy:

Về chi phí tố tụng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc C với bà Trương Thị Lộc V là vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của cả hai bên, theo đó bà V là 60% và ông C là 40%. Như vậy, bà V và ông C, mỗi người phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nhưng bản án sơ thẩm buộc bà V chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định

giá với số tiền 2.000.000 đồng, là không đúng. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định và định giá, cụ thể bà Trương Thị Lộc V phải chịu là: 2.000.000 đồng x 60% = 1.200.000 đồng; ông Võ Ngọc C phải chịu là: 2.000.000 đồng x 40% = 800.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; mặc dù theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất có hiệu lực pháp luật, nhưng bản án sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc C với bà Trương Thị Lộc V là vô hiệu, nên yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, là thiếu sót. Hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, cụ thể: Bà V và ông C mỗi người phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên bà V và ông C đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Như vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về chi phí tố tụng và án phí là có căn cứ, nên cần chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Trương Thị Lộc V không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Lộc V, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk về phần nội dung.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 900/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 12/8/2022, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa Bản án sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk về phần chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng: Các Điều 136, 137, 139, 146, 691, 693 và 707 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Ngọc C, về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo “Giấy sang nhượng



đất ở khu dân cư”, ngày 18/3/2002 giữa bà Trương Thị Lộc V với ông Võ Ngọc C có hiệu lực pháp luật.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ở khu dân cư”, ngày 18/3/2002, giữa bà Trương Thị Lộc V với ông Võ Ngọc C, là vô hiệu.

3. Buộc bà Trương Thị Lộc V phải hoàn trả và bồi thường cho ông Võ Ngọc C số tiền là 513.600.000 đồng (năm trăm mười ba triệu sáu trăm ngàn đồng), trong đó: tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 24.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 489.600.000 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Buộc ông Võ Ngọc C phải chịu 800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 2.000.000 đồng. Ông Võ Ngọc C được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 1.200.000 đồng, sau khi thu được từ bà Trương Thị Lộc V.

4.2. Buộc bà Trương Thị Lộc V phải chịu 1.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá, để trả lại cho ông Võ Ngọc C.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị Lộc V và ông Võ Ngọc C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Lộc V không phải chịu án phí dân sự phúc 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, 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, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- CCTHADS huyện K;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Đường sự; Lưu.

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

(Đã ký)

**Trương Công Bình**