

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KT**

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

Bản án số: 04/2019/DS-PT

Ngày: 20-6-2019

*V/v " Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và đòi lại tiền xây nhà"*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KT

- T *phần Hội đồng xét xử P* thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Long.

Các Thẩm phán: Ông Trần Tỷ,

Bà Dương Thị Vân.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh KT.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh KT tham gia phiên tòa:* Bà Phan Thị Tứ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh KonTum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2018/TLPT-DS ngày 05/11/2018 về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện N H, tỉnh KT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2019 và các Quyết định hoãn phiên tòa ngày 11/3/2019, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa ngày 20/3/2019, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 02/4/2019, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 23/4/2019, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 13/5/2019, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa ngày 27/5/2019, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 12/6/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1.

Cùng địa chỉ: Số 363 D T, T phố KT, tỉnh KT;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn H2, theo giấy ủy quyền ngày 02/10/2017, có mặt.

Địa chỉ: Số 592 Nguyễn Huệ, T phố KT, tỉnh KT;

- *Bị đơn*: Bà Đinh Thị T, có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P K, huyện N H, tỉnh KT;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Thanh D, theo giấy ủy quyền ngày 30/10/2018. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P K, huyện N H, tỉnh KT;

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

1. Anh Lê Văn P, có mặt.
2. Ông Đinh Thanh D, có mặt.
3. Anh Đinh Hồng Q, có mặt.
4. Anh Đinh Xuân H, vắng mặt không có lý do.
5. Chị Đinh Thị N, vắng mặt không có lý do.
6. Anh Nguyễn Công P1, có đơn xin xét xử vắng mặt.
7. Chị Hoàng Ngọc O, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 6, thị trấn P K, huyện N H, tỉnh KT;

8. Ông Đỗ Văn T, có đơn xin xét xử vắng mặt.
9. Bà Trần Thị Trung T1, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn P K, huyện N H, tỉnh KT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 – ông Đinh Văn H2 trình bày:

Trước đây chị Đinh Thị T có một lô đất tại đường Trần Hưng Đạo, thuộc tổ 6, thị trấn P K, huyện N H, tỉnh KT chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có tiền nộp thuế, chị T đã thỏa thuận miệng với ông H là ông H có trách nhiệm nộp thay chị T các khoản thuế, kể cả thuế quá hạn và các khoản chi phí khác, để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T sẽ tách cho vợ chồng ông H 01 lô đất kích thước

(6x20)m. Sau khi thống nhất, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004. Ông H nộp 14.916.660 đồng tiền thuê cho chị T và các chi phí khác. Ngày 04/6/2006, chị T được UBND huyện N H, tỉnh KT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị T không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách đất cho ông H bà H1, nên ông bà khởi kiện yêu cầu chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Ngoài ra năm 2005, chị T và ông H còn thỏa thuận miệng với nhau nội dung: ông H làm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với lô đất tại đường Hai Bà Trưng, thị trấn P K, huyện N H, tỉnh KT cho chị T. Sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chị T tách cho ông H 01 lô đất (5x30)m. Ông H đã xây nhà và công trình phụ trên đất của chị T với số tiền 111.000.000 đồng. Ông H không xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở được cho chị T như đã thỏa thuận nên cuối năm 2012 chị T đã lấy lại đất và nhà. Ông H khởi kiện chị T với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 và đòi lại tiền xây nhà theo biên bản định giá ngày 29/01/2015 với giá trị còn lại là 64.341.000 đồng. Ông đã thực hiện đầy đủ cam kết để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ở đường Trần Hưng Đạo nhưng chị T lại không thực hiện cam kết, lỗi hoàn toàn là do chị T, ông yêu cầu xác định lỗi để giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi cho ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/9/2018, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004, đòi lại tiền xây nhà tại đường Hai Bà Trưng theo biên bản định giá tài sản và bồi thường thiệt hại tương ứng với lỗi của mỗi bên.

- Theo bản tự khai ngày 15/8/2017; các biên bản ghi lời khai ngày 17/12/2018, ngày 07/01/2019, ngày 04/01/2019; Đơn kiến nghị ngày 15/01/2019 (các bút lục số 857 đến 859, 865, 866, 673), biên bản hòa giải ngày 15/11/2017, ngày 14/12/2017 và ngày 03/8/2018 (các bút lục 689, 690, 705, 706, 757, 758) và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Đinh Thị T là ông Đinh Thanh D trình bày: chị T và ông H chỉ có một thỏa thuận là ông H có trách nhiệm nộp thuế để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất ở đường Trần Hưng Đạo, đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất ở đối với lô đất ở đường Hai Bà Trưng. Sau khi làm xong chị T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng (cho) ông H 01 lô đất (nhưng chưa nói rõ là lô đất nào). Ông H chỉ làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất ở đường Trần Hưng Đạo, không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất đối với lô đất ở đường Hai Bà Trưng nên chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H. Chị T trình bày không biết gì về hợp đồng ngày 20/12/2004 và cho rằng ông H đã lợi dụng việc làm giấy tờ, ký không tên anh P và ghi các thông tin vào hợp đồng để chiếm dụng đất của chị.

- Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Anh Lê Văn P : đồng ý với ý kiến của chị T, không chấp nhận tiếp tục hợp đồng ngày 20/12/2004.

2. Ông Đinh Thanh D , anh Đinh Xuân H, chị Đinh Thị N và anh Lê Hồng Q trình bày: tại thời điểm giao dịch giữa ông H và chị T thì toàn bộ tài sản đó vẫn là tài sản chung của gia đình chưa phân chia, mọi giao dịch phải được tất cả các thành viên trong gia đình thông qua. Yêu cầu ông H bà H1 bồi thường việc xây dựng nhà trái phép trên đất tại đường Hai Bà Trưng từ khi xây dựng cho tới nay.

3. Anh Đỗ Văn T và chị Trần Thị Trung T1 trình bày: anh chị đã mua lô đất tại đường Trần Hưng Đạo của chị T và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh chị. Anh chị đề nghị giải quyết theo pháp luật.

4. Anh Nguyễn Công P1 và chị Hoàng Thị O trình bày: trước đây anh chị T1ê nhà của chị T ở đường Hai Bà Trưng, sau này mua lại đất với giá 400.000.000 đồng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất đang có tranh chấp. Anh chị đề nghị giải quyết dứt điểm vụ án để anh chị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với những nội dung trên tại bản án số 04/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện N H, tỉnh KT đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 6 Điều 26; Điều 14; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 162; khoản 1 Điều 165; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 4 Điều 131, các Điều 133, 136, 139, 691, 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 696 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 giữa chị Đinh Thị T và ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị H1 bị vô hiệu toàn bộ.

Buộc chị Đinh Thị T phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 tổng số tiền 525.080.700 đồng (trong đó: thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 480.042.000 đồng và trả lại trị giá căn nhà là 45.038.700 đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ chậm thi hành án.

Ngày 15/10/2018 chị Đinh Thị T kháng cáo toàn bộ bản án (không đồng ý) yêu cầu: xác định lại lỗi, không đồng ý bồi thường thiệt hại, yêu cầu anh H trả lại tiền T1ê đất từ năm 2004 đến năm 2012, bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, kinh tế trong 07 năm bị anh H kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng: các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: chấp nhận một phần đơn kháng cáo của chị Đinh Thị T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 giữa chị Đinh Thị T và ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị H1 bị vô hiệu toàn bộ.

+ Buộc chị Đinh Thị T phải trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 tổng số tiền: 187.087.160 đồng (trong đó; số tiền ông H đã nộp thuế thay cho chị T là 14.916.660 đồng, bồi thường thiệt hại cho ông H và bà H1 do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 140.000.000 đồng tương ứng với 28% (tức bằng $(14.916.660 : 58.000.000) \times 100\%$) giá trị hợp đồng và trả lại giá trị căn nhà là 32.170.500 đồng). Giao cho chị Đinh Thị T sở hữu toàn bộ diện tích nhà và công trình phụ ông H đã xây dựng trên phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G164833 mang tên hộ bà Đinh Thị Hem, cấp ngày 27/12/1995 tại đường Hai Bà Trưng, thị trấn P K, huyện N H, tỉnh KT.

Chị Đinh Thị T và ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị H1 mỗi bên phải chịu một nửa chi phí giám định, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Không chấp nhận yêu cầu: ông H phải trả lại cho chị Đinh Thị T khoản tiền thu được từ việc cho thuê nhà và bồi thường thiệt hại về kinh tế do việc bị ông H kiện vì chị T cũng có lỗi trong việc này.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị Đinh Thị T không thay đổi, bổ sung hay rút nội dung đơn kháng cáo. Người đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và phần bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Về thủ tục tố tụng: cấp sơ thẩm xác định đầy đủ những người tham gia tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định.

[3] 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 hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Về nội dung vụ án:

Ông H bà H1 cho rằng giữa ông bà và chị T có thỏa thuận như sau: ông H sẽ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đinh Thị T lô đất ở đường Trần Hưng Đạo, sau đó chị T sẽ tách cho ông H 01 lô đất rộng 06m, dài 20m nằm trong lô đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; đồng thời ông H cũng làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, từ nông nghiệp sang đất ở cho chị Đinh Thị T đối với diện tích đất ở đường Hai Bà Trưng, sau đó chị T sẽ tách cho ông H 01 lô 05mx30m nằm trong diện tích đất này. Còn chị T chỉ thừa nhận có sự việc chị nhờ ông H nộp tiền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất ở đường Trần Hưng Đạo và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đối với diện tích đất ở đường Hai Bà Trưng và sau khi ông H làm xong hai việc trên, chị sẽ tách cho ông H 01 lô đất, chưa nói rõ là lô nào. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp nhau là cho 01 lô đất hay 02 lô đất. Hai bên thống nhất được với nhau là có hai thỏa thuận như trên. Chị T không ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/12/2004.

Xét đơn kháng cáo của chị Đinh Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy: trên thực tế có việc ông H đóng tiền thuế đất là 14.916.660 đồng đối với lô đất của chị T (bút lục số 41) tại đường Trần Hưng Đạo. Kết luận giám định số 78/C54-P5 ngày 01/7/2011 (bút lục số 114, 115) của Viện khoa học hình sự thể hiện: chữ ký “*Đinh Thị T*” trên Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/12/2004 là của chị Đinh Thị T. Như vậy, có căn cứ để khẳng định giữa chị T và ông H có thỏa thuận: ông H làm thủ tục để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích tại đường Trần Hưng Đạo và chị T sẽ tách cho ông 01 lô đất có diện tích 6x20m tại vị trí này. Bên cạnh đó, việc chị T không phản đối khi ông H đổ vật liệu và xây nhà tại lô đất ở đường Hai Bà Trưng vào năm 2005, đã khẳng định ý chí của chị T rằng: sau khi ông H chuyển được mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất ở tại diện tích đất ở đường Hai Bà Trưng thì chị T sẽ tách cho ông H phần diện tích đất mà ông H đã xây dựng nhà. Như vậy, có cơ sở để khẳng định lời trình bày của ông H là đúng với thực tế diễn biến khách quan của sự việc.

Về lô đất ở đường Trần Hưng Đạo: ông H trình bày hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/12/2004 thực chất là do ông và chị T làm để hợp thức hóa thỏa thuận miệng giữa ông và chị T, rằng ông sẽ đóng các loại thuế, phí để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chị T sẽ tách cho ông 01 lô đất tại đường Trần Hưng Đạo, thực tế hai bên không “mua bán đất” với giá 58 triệu đồng như ghi trên hợp đồng. Chị T không thừa nhận có hợp đồng này, cũng không đưa ra được lý do vì sao chị không ký vào hợp đồng mà nguyên đơn lại có được bản hợp đồng đó. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/12/2004 không có thật mà để che giấu cho thỏa T1ận hứa thưởng giữa chị T và ông H bà H1: ông H nộp tH và phí để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ có thưởng, được chị T tách cho 01 lô đất tại đường Trần Hưng Đạo. Thực chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là sự thỏa T1ận về việc ông H phải thực

hiện nghĩa vụ và đổi lại ông H sẽ được 01 lô đất bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H đã thực hiện xong phần nghĩa vụ của mình. Còn chị T khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi (về quyền) thì phải thực hiện nghĩa vụ tách cho ông H 01 lô đất 6x20m trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nhưng chị T không thực hiện. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/12/2004 bị vô hiệu toàn bộ do giả tạo theo Điều 138, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Xét giao dịch bị che giấu: ông H làm thủ tục để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chị T sẽ tách cho ông 01 lô 6x20m, đây thực chất là một hợp đồng hứa thưởng (khoản 1 Điều 595 Bộ luật dân sự năm 1995) bằng miệng mà đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995, hình thức của hợp đồng hứa thưởng mà đối tượng là quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng hứa thưởng này chưa tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức. Theo Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995, thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn, quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa cũng như tại đơn bổ sung đơn khởi kiện, ông H bà H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chị Đinh Thị T không thừa nhận có hợp đồng hứa thưởng này. Do đó hợp đồng hứa thưởng bằng miệng giữa ông H và chị T vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức theo quy định tại các Điều 136, 139, khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Ông H bà H1 phải tự chịu thiệt hại theo mức độ lỗi của mình. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thấy rằng: do cả hai bên đều không đồng ý hoàn thành điều kiện về hình thức của hợp đồng, biết là đất chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng như quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 mà lại tiến hành giao dịch dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, các đương sự đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ nên lỗi của hai bên là như nhau (50%-50%). Ông H đã giao cho chị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị T không tách cho ông H 01 lô đất như thỏa thuận nêu trên nên phải bồi thường thiệt hại. Còn số tiền 14.961.660 đồng là phần nghĩa vụ ông H phải thực hiện để nộp vào Ngân sách nhà nước, không phải là tiền giao cho chị T. Mặt khác chị T không thừa nhận giá trị hợp đồng là 58.000.000 đồng và ông H chỉ chứng minh được đã nộp 14.961.660 đồng. Như vậy số tiền 58.000.000 đồng là không có thật. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá lỗi của các bên là 49%-51% tương ứng với ông H bà H1 – chị T là chưa đúng, dẫn đến việc tính trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Cấp P thẩm sửa lại như sau:

Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: chị T 50%, ông H bà H1 50%.

Áp dụng điểm c.3 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xác định giá trị thiệt hại là: 1.000.002.000 đồng – 14.916.660 đồng = 985.085.340 đồng

Do đó, chị Đinh Thị T phải bồi thường cho vợ chồng ông H bà H1 số tiền do hợp đồng bị vô hiệu là: 985.085.340 đồng x 50% = **492.542.670 đồng**.

Vợ chồng ông H phải chịu trách nhiệm thiệt hại tương ứng với lỗi của mình là 492.542.670 đồng.

Về lô đất ở đường Hai Bà Trưng: ông H chưa làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất ở được, biết là đất không phải của chị T mà đã xây nhà, còn chị T có thỏa thuận và để ông H xây nhà trên diện tích đất này, khi nó không thuộc quyền sử dụng của mình và cũng chưa được các thành viên trong gia đình đồng ý, là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người khác. Trong thỏa thuận này, ông D và các thành viên trong gia đình đều biết việc ông H xây nhà nhưng không ai phản đối. Thỏa thuận này cũng bị vô hiệu toàn bộ nhưng không đương sự nào yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đề cập đến. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hai bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, không trả được bằng hiện vật thì bằng tiền. Cụ thể là giá trị căn nhà ông H xây còn lại là 64.341.000 đồng, mỗi bên phải chịu theo mức độ lỗi của mình. Hội đồng xét xử xét thấy mức độ lỗi 70% - 30% tương ứng với chị T – ông H như cấp sơ thẩm nhận định là chưa hợp lý. Cấp phúc thẩm thấy rằng ông H bà H1 có 50% lỗi, chị T có 50% lỗi mới đảm bảo tính khách quan. Cấp sơ thẩm giao toàn bộ nhà và đất tại đường Hai Bà Trưng cho chị Đinh Thị T sở hữu là có căn cứ. Chị T phải trả lại cho ông H bà H1 số tiền 64.341.000 đồng X 50% = **32.170.500 đồng** tương ứng với 50% lỗi. Ông H bà H1 phải tự chịu thiệt hại tương ứng với 50% lỗi, tức bằng **32.170.500 đồng**.

Như vậy chị T phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 tổng số tiền là: 492.542.670 đồng + 32.170.500 đồng = **524.713.170 đồng**.

Về nội dung kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 trả lại tiền T1ê đất từ năm 2004 đến năm 2012, bồi thường thiệt hại về danh dự, nhân phẩm, kinh tế trong 07 năm bị ông H kiện: vì chị T đưa ra yêu cầu này tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên không được Tòa án sơ thẩm xem xét. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét lại yêu cầu này của chị T.

[4] Về chi phí giám định, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ:

Tổng số tiền tạm ứng chi phí giám định, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ mà ông Nguyễn Văn H đã nộp là 6.200.000 đồng, cụ thể: tiền tạm ứng chi phí giám định là 2.000.000 đồng, tạm ứng chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ 03 lần với số tiền là 4.200.000 đồng (ngày 30/12/2014 nộp 2.000.000 đồng, ngày 26/10/2011 nộp 1.000.000 đồng, ngày 24/11/2018 nộp 1.200.000 đồng).

Vì lỗi của ông H và chị T là như nhau nên mỗi bên có nghĩa vụ phải chịu một nửa – tức bằng 3.100.000 đồng các chi phí tố tụng này. Ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 đã nộp toàn bộ số tiền tạm ứng nên chị Đinh Thị T phải hoàn trả lại cho ông H và bà H1 số tiền 3.100.000 đồng.

[5] Về án phí:

Đơn khởi kiện của vợ chồng ông H được chấp nhận một phần nên phần không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, cụ thể yêu cầu đối với số tiền 64.341.000 đồng ông H được chấp nhận 32.170.500 đồng nên phải chịu án phí là: $32.170.500 \text{ đồng} \times 5\% = 1.608.500 \text{ đồng}$. Ông Nguyễn Văn H đã nộp tạm ứng án phí 2.775.000 đồng theo biên lai số AA/2010/0005214 ngày 06/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N H. Do đó, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 số tiền 1.166.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 200.000 đồng tiền án phí dân sự P thẩm theo biên lai số AA/2010/0005801 ngày 08/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N H.

Đơn khởi kiện của ông H được chấp nhận nên chị Đinh Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền chị T phải bồi thường cho ông H là 524.713.170 đồng, cụ thể là: $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times (524.713.170 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) = 24.988.000 \text{ đồng}$. Chị Đinh Thị T không phải chịu án phí dân sự P thẩm. Chị T đã nộp tạm ứng án phí dân sự P thẩm 500.000 đồng theo các biên lai số AA/2010/0005796 ngày 29/6/2015 và biên lai số AA/2016/0000176 ngày 30/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N H, nên được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí chị Đinh Thị T phải nộp là **24.488.000** (hai mươi bốn triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn đồng).

[6]. Cấp sơ thẩm còn một số sai sót cần rút kinh nghiệm:

Tại phiên hòa giải ngày 10/5/2018 chị T và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan (bút lục 740 đến 742) phản đối kết quả định giá tài sản ngày 24/01/2018, nhưng cấp sơ thẩm không giải thích cho chị T biết quyền và nghĩa vụ yêu cầu Tòa án định giá lại hoặc tự thuê định giá và nộp kết quả cho Tòa án theo quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngày 04/01/2019 Tòa án cấp P thẩm đã có buổi làm việc với ông Đinh Thanh D, tại đây ông D có yêu cầu định giá lại toàn bộ các tài sản đang tranh chấp trong vụ án và ông D cũng đã nhận được Thông báo nộp tạm ứng chi phí tố tụng số 12/TB-TA ngày 04/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh KT. Tuy nhiên ngày 15/01/2019 ông D có Đơn kiến nghị nội dung ông không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá nữa và cũng không nộp tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản. Như vậy, Tòa án đã giải thích và tạo điều kiện để ông D thực hiện quyền yêu cầu định giá lại của mình nhưng ông D không thực hiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan yêu cầu đối chất với nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện cũng không giải thích lý do. Tuy nhiên, ông D không nêu rõ nội dung cần đối chất là gì

và Hội đồng xét xử xét thấy tại các lần xét xử sơ thẩm trước đã tiến hành đối chất (các bút lục 311 đến 314, 74a), lần xét xử sơ thẩm này không xuất hiện thêm tình tiết mới, các đương sự không thay đổi lời khai nên việc đối chất là không cần thiết.

Tại buổi hòa giải ngày 15/11/2017 (bút lục 689 đến 690) chị T có yêu cầu phản tố là đòi tiền thuê đất từ năm 2004 đến 2012, đây là yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng cấp sơ thẩm không đề cập tới yêu cầu này, không giải thích cho chị T biết việc yêu cầu phản tố chỉ được thực hiện trước khi mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là thiếu sót.

Ngoài ra bản án sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án là không đúng, cần sửa phần này.

Như vậy, cấp sơ thẩm có những sai sót về thủ tục tố tụng nhưng chưa đến mức vi phạm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015:

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn chị Đinh Thị T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện N H, tỉnh KT.

Áp dụng: khoản 3, 6 Điều 26; các Điều 144, 147, 148, 157; 161; 162; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 131, các Điều 133, 136, 138, 139, 691, 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 696 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức T1, miễn, giảm, T1, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. **Xử:** Chấp nhận một phần đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2009 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 27/9/2018 của ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 giữa chị Đinh Thị T và ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị H1 vô hiệu toàn bộ. Buộc chị Đinh Thị T phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 số tiền 492.542.670 đồng do hợp đồng vô hiệu.

- Buộc chị Đinh Thị T phải trả lại trị giá căn nhà tại đường Hai Bà Trưng cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 số tiền 32.170.500 đồng.

• Tổng cộng chị Đinh Thị T phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 số tiền **524.713.170 đồng** (*năm trăm hai mươi bốn triệu, bảy trăm mười ba ngàn, một trăm bảy mươi đồng*).

- Giao cho chị Đinh Thị T sở hữu toàn bộ diện tích nhà và công trình phụ ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 đã xây dựng trên phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G164833 do Ủy ban nhân dân huyện N H cấp cho hộ bà Đinh Thị Hem ngày 27/12/1995 tại đường Hai Bà Trưng, thị trấn P K, huyện N H, tỉnh KT.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí giám định, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ:

Chị Đinh Thị T phải hoàn trả lại cho Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 số tiền **3.100.000** (*ba triệu một trăm ngàn*) **đồng** chi phí giám định, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày người được thi hành án (ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1) có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, mà bên phải thi hành án (chị Đinh Thị T) chưa thi hành xong các nghĩa vụ nêu trên, thì hàng tháng 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn H phải nộp 1.608.525 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông H đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.775.000. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H1 số tiền **1.166.500** (*một triệu, một trăm sáu mươi sáu ngàn, năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số AA/2010/0005214 ngày 06/3/2014 và **200.000** (*hai trăm ngàn*) đồng tiền án phí dân sự P thẩm theo biên lai số AA/2010/0005801 ngày 08/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N H.

+ Chị Đinh Thị T phải nộp số tiền **24.488.000** (*hai mươi bốn triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Bản án P thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (20/6/2019).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh KT.
- TAND huyện N H;
- Cục THADS tỉnh KT, Chi cục THADS huyện N H;
- NTGTT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Long