TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 61/2024/DS-PT
Ngày: 25/3/2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Văn Hợp**

Các Thẩm phán: ông **Lê Văn Thường**

ông **Phạm Ngọc Thái**

- ***Thư ký phiên tòa***: bà **Đặng Ngọc Gia Linh**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Xuân Thanh**, Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 374/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; địa chỉ: đường T, tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Bị đơn: ông Lê Văn Q, sinh năm 1958; địa chỉ: đường B, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1972 địa chỉ: Số H đường T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Lê Phi L, sinh năm 1990; địa chỉ: đường B, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ D, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: bà Đào Thanh L1; địa chỉ: phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1985; địa chỉ: phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Trung H3, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ dân phố A, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

+ Ông Lê Phi L, sinh năm 1990; địa chỉ: đường B, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

+ Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1988; địa chỉ: đường B, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Phi L, sinh năm 1990; địa chỉ: đường B, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

+ Sở T7.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trung H4 - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở T7. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Q2 - Phòng G; đại diện ông: Trần Phương H5 - Trưởng Phòng G; đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị Minh H6 - Phó phòng giao dịch; địa chỉ: Số B đường T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Đều vắng mặt.

Do có kháng cáo bị đơn ông Lê Văn Q; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Phi L, chị Lê Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2020, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và chồng là ông Nguyễn Khắc T1 (đã chết năm 2014) có mua đất nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà Lê Văn Q, Lê Thị T2 tại tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Hai bên có lập biên bản thoả thuận bán và mua đất nhà ở ngày 27/02/2003, trong đó ghi rõ giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng với diện tích chuyển nhượng là 352m^2 với các nội dung:

Phía Tây Bắc giáp vườn nhà anh Trung H7 và giáp trục đường K, phía Tây Nam là nhà ông Q theo giọt nước máng xối, phía Bắc giáp đất vườn nhà ông Q. Phía bán chịu trách nhiệm đầy đủ thủ tục hồ sơ đất và quyền sử dụng đất của gia đình theo hồ sơ cấp đất năm 1983 khi chưa chuyển bán. Bên mua chịu trách nhiệm thủ tục tách quyền hạn sử dụng đất (cụ thể là cước phí...)

Thời hạn giao tiền và thanh toán hai bên gia đình đã thoả thuận nhất trí giao nhận đầy đủ số tiền 40.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 27/02/2003. Tại biên bản giao nhận tiền này có xác nhận của ông Phùng T3 để làm cơ sở làm thủ tục giải quyết tiếp theo, ông Nguyễn Văn T4 - Phó Chủ tịch UBND phường N có xác nhận chữ ký của ông Phùng T3 là đúng (xác nhận vào ngày 12/10/2006).

Năm 2007, gia đình bà T tiến hành làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số diện tích đất đã mua theo thoả thuận nhưng phía gia đình ông Q, bà T2 báo đất đang có tranh chấp với anh em, bà con nên không thể tách thửa được. Sau khi ông Q, bà T2 giải quyết xong tranh chấp, nhiều lần gia đình bà T liên hệ để làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía gia đình ông Q không chịu thực hiện. Ngày 18/02/2020, bà T tiếp tục đến nhà ông Q để yêu cầu thực hiện biên bản thoả thuận bán và mua đất nhà ở ngày 27/02/2003 nhưng ông Q vẫn không hợp tác và cho rằng hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên con trai ông Q là Lê Phi L và hiện anh L đã thế chấp để vay vốn làm ăn. Qua tìm hiểu, bà T được biết thửa đất mà vợ chồng bà mua và đang có tranh chấp với gia đình ông Q đã chuyển quyền thừa kế di sản (do bà Lê Thị T2, vợ của ông Q đã chết), gồm 03 người đồng sở hữu là ông Lê Văn Q, và 02 con là Lê Phi L và Lê Thị Tuyết M, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS07017, tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 56, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 21/01/2019. Hiện tại, giấy chứng nhận quyên sử dụng đất này đã được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP S. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích của mình, bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T, ông T1 và vợ chồng ông Q, bà T2 là hợp pháp.

Buộc ông Q và người có liên quan thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 27/02/2003 giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị T2.

Việc ông Q và các con của ông Q làm thủ tục thừa kế và dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn của Ngân hàng là lỗi của ông Q và các con ông Q, bà T không chịu trách nhiệm.

HủyGiấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS07017, tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 56, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên vàMôi trường tỉnh T7 cấp ngày 21/01/2019 mang tên ông Q và 02 con là anh L và chị M.

Bị đơn ông Lê Văn Q *trình bày:*

Vợ chồng ông Q, bà Lê Thị T2 trong thời kỳ hôn nhân có tạo lập được một khối tài sản chung là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 70 có địa chỉ tại phường N với diện tích 438,0m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở đô thị và 238,0m^2 đất trồng cây lâu năm). Thửa đất được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/6/2007 mang tên hai vợ chồng. Năm 2014, bà T2 mất vì tai nạn lao động. Năm 2017, trên cơ sở thỏa thuận bằng văn bản của

các đồng thừa kế giao lại cho anh Lê P và ông Q, chị M sử dụng chung. Thửa đất trên được UBND thành phố Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/01/2019 thành thửa đất số 83, tờ bản đồ số 56 có địa chỉ tại tổ dân phố G, phường N với diện tích 456,7m^2 (trong đó gồm 200m^2 đất ở đô thị và 256,7m^2 đất trồng cây lâu năm). Ông Q thừa nhận việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 352m^2 với giá 40.000.000đ có lập "*Biên bản thoả thuận bán và mua đất ở*" ngày 27/02/2003 với vợ chồng bà Lê Thị T5, ông Nguyễn Khắc T1. Tuy nhiên, thời điểm đó gia đình ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 19/6/2007 U mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho vợ chồng ông Q). Hơn nữa, lúc đó hai bên làm giấy viết tay không có sự xác nhận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Hơn nữa, việc thoả thuận chuyển nhượng chỉ một mình ông Q thực hiện với vợ chồng nguyên đơn. Vợ của ông Q (bà T2) hoàn toàn không biết và chữ ký trong giấy thoả thuận mua bán không phải là chữ ký của vợ ông Q. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông Q với bên phía nguyên đơn là hoàn toàn vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung theo quy định của pháp luật tại thời điểm đó. Vì vậy, hợp đồng này hoàn toàn không có giá trị pháp lý theo luật định nên ông Q đề nghị Toà án bác đơn yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Ngoài ra, thời hiệu khởi kiện đã hết nên phía ông Q yêu câu áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 02/7/2020 và ngày 12/4/2023, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Phi L *trình bày:*

Nhất trí như nội dung trình bày của ông Lê Văn Q. Ngoài ra anh L còn trình bày thêm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh L và ông Q, chị M hiện đang thế chấp đảm bảo một khoản vay tín dụng tại ngân hàng S1 chi nhánh Q2. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh L đưa ra yêu cầu độc lập với nội dung đề nghị tuyên biên bản thoả thuận bán và mua đất ở giữa vợ chồng bà T5 và vợ chồng ông Q vô hiệu, tuy nhiên sau đó anh L đã rút yêu cầu này.

Tại bản tự khai ngày 02/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Tuyết M *trình bày:* Nhất trí như ý kiến của ông Q và anh L đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Ông Vũ Xuân H*, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông* Lê Văn Q *trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của phía nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T, tài liệu được làm căn cứ khởi kiện là *"Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở"* giữa nguyên đơn với bị đơn đã vi phạm 04 điều kiện của một hợp đồng dân sự: Đó là chủ thể - sự tự nguyện; không vi phạm các điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội và phải tuân thủ hình thức theo quy định của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo quy định tại tiết b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Tòa án nhân dân tối cao thì phía nguyên đơn bà T sau khi nhận chuyển nhượng từ phía bị đơn hoàn toàn không đủ điều kiện theo pháp luật quy định và từ trước đến nay bên nhận chuyển nhượng hoàn toàn không sử dụng đất nên *"Biên bản thỏa thuận bán và*

mua đất ở" ngày 27/01/2003 là căn cứ để phía nguyên đơn khởi kiện là hoàn toàn không có giá trị pháp lý, hay nói cách khác đây chính là hợp đồng vô hiệu.

Hơn nữa, trong quá trình tố tụng, phía nguyên đơn thừa nhận rằng sau khi vợ chồng bị đơn là ông Q, bà T2 được cấp Giấy CNQSDĐ vào năm 2007, phía nguyên đơn đã làm các thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng đất vào năm 2008 nhưng diện tích đất trên thực tế không đủ như hai bên thỏa thuận tại *"Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở"* ngày 27/01/2003. Và từ năm 2008 đã phát sinh tranh chấp giữa hai bên do thỏa thuận chuyển nhượng đất trước đó không thể thực hiện được. Tuy nhiên, sau 12 năm quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm, tính từ năm 2008 cho đến năm khởi kiện 2020, phía nguyên đơn mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên. Và sau đó, phía bị đơn ông Lê Văn Q đã làm đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà T. Theo Điều 427 Bộ luật dân sự 2005 thì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết. Vì vậy, đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì "*Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở"* vào ngày 27/01/2003 là vô hiệu và đã hết thời hiệu khởi kiện.

Tại Công văn số 335/VPĐK ngày 13/4/2023, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 *trình bày như sau:*

Quá trình cấp giấy chứng nhận liên quan đến thửa đất số 83, tờ bản đồ số 56, phường N, thành phố Đ. Ngày 19/6/2007, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 70, diện tích 438,0m^2 (đất ở tại đô thị 200m^2; đất trồng cây lâu năm 238m^2 phường N, thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyên sử dụng đất có số phát hành AD 946390, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H09111, cho ông Lê Văn Q và bà Lê Thị T2. Ngày 23/8/2017, bà Lê Thị Q1 đã từ chối nhận di sản của bà Lê Thị T2 (1/2 quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên) theo Văn bản từ chối nhận di sản thừa kế số 2294, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng C. Ngày 20/11/2017, ông Lê Văn Q, ông Lê Phi L và bà Lê Thị Tuyết M đã khai nhận di sản của bà Lê Thị T2 nói trên theo Văn bản khai nhận di sản số 4247, quyển số 10TP/CC-SCC/I-IDGD lập tại Phòng C1 tỉnh Quảng Bình. Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 70, diện tích 438,0m^2 đã nêu được đo đạc chỉnh lý lại thành thửa đất số 83, tờ bản đồ số 56, diện tích 456,7m^2 tăng 18,7m^2 không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề. Ngày 21/01/2019, Sở T7 đã ký cấp 03 Giấy chứng nhận, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS07017, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 56, diện tích 456,7m^2 (đất ở tại đô thị 200,0m^2; đất trồng cây lâu năm 238,0m^2) phường N, thành phố Đ. Cụ thể: Giấy chứng nhận số phát hành CP 697340 cấp cho ông Lê Phi L cùng sử dụng đất với ông Lê Văn Q và bà Lê Thị Tuyết M; Giấy chứng nhận số phát hành CP 6973441 cấp cho ông Lê Văn Q cùng sử dụng đất với ông Lê Phi L và bà Lê Thị Tuyết M; Giấy chứng nhận số phát hành CP 697342 cấp cho bà Lê Thị Tuyết M cùng sử dụng đất với ông Lê Văn Q và ông Lê Phi L. Căn cứ các quy định tại khoản 5 Điều 98, khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Điều 76 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT

ngày 19/5/2014 của Bộ T8 và Môi T6 thì ông Lê Văn Q cùng 02 con (Lê Phi L và Lê Thị Tuyết M) đủ điều kện đăng ký cấp Giấy chứng nhận.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S -Chi nhánh Q2 - Phòng G *trình bày:*

Anh Lê Phi L hiện tại đang vay vốn tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh Q2 - Phòng G theo hợp đồng tín dụng số: LD1908100046 ngày 22/03/2019 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số: LD1908100046-01 ngày 19/03/2020. Hợp đồng tín dụng đã được ký đầy đủ các bên theo đúng quy định của Ngân hàng và quy định của pháp luật. Để đảm bảo cho khoản vay thì anh Lê Phi L, ông Lê Văn Q và chị Lê Thị Tuyết M sử dụng tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CP697342, số vào sổ cấp GCN: CS07017 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 21 tháng 01 năm 2019) thuộc sở hữu của 3 người (là anh Lê Phi L, ông Lê Văn Q (Bố của anh Lê Phi L) và chị Lê Thị Tuyết M (Chị gái của anh Lê Phi L) để thế chấp đảm bảo nghĩa vụ vay vốn cho Hợp đồng tín dụng nêu trên. Và các bên đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 76/2019/HĐTC/PGD ngày 22/3/2019 tại Văn phòng C2 ngày 22/3/2019, số công chứng: 2245 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng thế chấp tài sản đã được ký, công chứng và giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các con của bà T *gồm chị* Nguyễn Thị Thu H1*, chị* Nguyễn Thị Thu H2 *và anh* Nguyễn Trung H3 *trình bày:* Thống nhất ý kiến như nội dung đơn khởi kiện và trình bày của mẹ (bà Nguyễn Thị T) trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 07/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

- Căn cứ các khoản 6, khoản 9 Điều 26; Điều 37; 147; 157; 158; 164; 165; 166; 217; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 136, 137, 139, 146, 155, 688, 691, 692, 693, 697, 707, khoản 2 Điều 710 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Lê Văn Q với các nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T, ông T1 và vợ chồng ông Q, bà T2 là hợp pháp; buộc ông Q và người có liên quan thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 27/02/2003 giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị T2; việc ông Q và các con của ông Q làm thủ

tục thừa kế và dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn của Ngân hàng là lỗi của ông Q và các con ông Q, bà T không chịu trách nhiệm; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS07017, tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 56, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 21/01/2019 mang tên ông Q và 02 con là anh L và chị M.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại *"Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở"* ngày 27/02/2003 giữa ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T.

1.2. Buộc ông Lê Văn Q phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 1.484.800.000 (Một tỷ bốn trăm tám mươi tư triệu tám trăm ngàn) đồng; tổng cộng 1.524.800.000 (Một tỷ năm trăm hai mươi tư triệu tám trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2023, bị đơn ông Lê Văn Q, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Phi L, chị Lê Thị Tuyết M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về nội dung bồi thường.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo; đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng giảm tiền bồi thường theo quy định. Ý kiến của phía nguyên đơn: không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà nẵng trình bày quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên toà, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, căn cứ trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và nội dung tranh tụng tại phiên toà: đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Q, người có quyền lợi liên quan anh Lê Phi L, chị Lê Thị Tuyết M, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của TAND tỉnh Quảng Bình theo hướng tính trung bình cộng trên cơ sở các mức giá do các đương sự dưa ra để bảo đảm hài hòa lợi ích của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Q, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Phi L, chị Lê Thị Tuyết M trong thời hạn quy định và đúng thủ tục nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Ngày 27/02/2003, vợ chồng bà T, ông T1 (ông T1 đã chết năm 2014) và vợ chồng ông Q, bà T2 (bà T2 đã chết năm 2014) có lập *"Biên bản thỏa thuận bán và mua đất nhà ở"* có nội dung ông Q, bà T2 đồng ý bán cho gia đình ông T1, bà T một lô đất để làm nhà ở từ vườn nhà mình tách ra, không có nội dung về thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ số bao nhiêu, vị trí ở đâu, diện tích chuyển nhượng có ghi 352m^2 nhưng không ghi rõ đất trồng cây lâu năm hay đất ở.... Trong hợp đồng có thể hiện giá thỏa thuận là 40.000.000 đồng; nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, vợ chồng bà T đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông Q. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bên chuyển nhượng ông Q, bà T2 không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất. Hợp đồng này không có công chứng hoặc chứng thực theo đúng các quy định của pháp luật.

Như vậy, việc chuyển nhượng thửa đất trên các bên chưa tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995, Luật đất đai năm 1993. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu ở thời điểm giao kết là có căn cứ, các bên cũngnhất trí và không có kháng cáo nên nội dung này cần được công nhận.

Do hợp đồng trên vô hiệu nên cần xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trên cơ sởlỗi của các bên, số tiền đã nhận và thiệt hại phát sinh.

Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Các bên thiết lập hợp đồng bằng văn bản nhưng không tiến hành công chứng, chứng thực theo quy định. Tại thời điểm giao dịch, các bên đều biết đất không có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn giao dịch nên lỗi là ngang nhau. Bà T chịu 1/2 lỗi, ông Q chịu 1/2 lỗi.

Theo thỏa thuận của các bên tại *"Biên bản thỏa thuận bán và mua đất nhà ở"* ngày 27/02/2003 chỉ ghi hai bên thỏa thuận mua bán diện tích đất 352m^2 và bên mua đã trả đủ số tiền của diện tích đất theo thỏa thuận nên khi tính thiệt hại cần phải xác định theo diện tích đất này. Tuy nhiên, các bên không ghi cụ thể bao nhiêu diện tích đất ở, bao nhiêu diện tích đất vườn. Xét lỗi của các bên phải chịu là ngang nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận diện tích đất ở: 100m^2, đất trồng cây lâu năm: 252m^2 là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên không thống nhất về giá tài sản tranh chấp và tổ chức thẩm định giá. Toà án đã tiến hành thẩm định giá theo quy định, tuy nhiên, Hội đồng định giá chỉ xác định giá theo quy định của Nhà nước mà không định giá được theo giá thị trường nên không có cơ sở áp dụng để tính giá trị tài sản tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị T không nhất trí với giá của Hội đồng định giá nên đã yêu cầu Công ty cổ phần Đ tiến hành định giá tài sản đất tranh chấp. Kết quả theo chứng thư thẩm định giá số 0809.1/CT/TVDN.QB ngày 09/8/2023 là 11.700.000 đồng/m^2 đối với đất ở và 7.300.000 đồng/m^2 đối với đất trồng cây lâu năm.

Phía bị đơn ông Lê Văn Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Phi L, chị Lê Thị Tuyết M không đồng ý với kết quả định giá độc lập của nguyên đơn nên đã yêu cầu Công ty cổ phần T9 giá và giám định Tiên Phong tiến hành định giá. Kết quả theo chứng thư thẩm định giá số 2310303/CT-TPV ngày 16/10/2023 là 6.000.000 đồng/m^2 đối với đất ở và 2.079.000 đồng/m^2đối với đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, các đương sự không thống nhất về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp và đưa ra các mức giá khác nhau. Vì vậy căn cứ vào các quy định tại tại khoản 1 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự; Thông tư 02/2014/TTLT-TATC-VKSTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 cần lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các đương sự đưa ra để làm cơ sở xác định giá trị tài sản tranh chấp là có căn cứ phù hợp với các quy định của pháp luật.

Theo đó giá trị diện tích đất ở: 100m^2 x (11.700.000 + 6.000.000) : 2 đồng/m^2 = 885.000.000 đồng; đất trồng cây lâu năm: 252m^2 x (7.300.000 + 2.079.000) : 2đồng/m^2 = 1.181.754.000 đồng; tổng giá trị được tính của thửa đất là: 2.066.754.000 đồng.

Giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận là 40.000.000 đồng nên thiệt hại được xác định là 2.066.754.000 đồng - 40.000.000 đồng = 2.026.754.000 đồng. Bà T, ông Q mỗi bên chịu lỗi 1/2 nên phải chịu thiệt hại: 1.013.377.000 đồng. Do ông Q được nhận lại toàn bộ diện tích đất nên phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền là: 40.000.000 đồng +1.013.377.000 đồng = 1.053.377.000 đồng.

Từ các nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo đề nghị xem xét lại việc bồi thường thiệt hại là có cơ sở vì vậy cần chấp nhận sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự.

Về chi phí tố tụng: Do các đương sự có yêu cầu nên phải chịu, các đương sự đã nộp đủ, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án: Do nguyên đơn, bị đơn đều đã trên 60 tuổi thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác không bị kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 7 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Căn cứ các khoản 6, khoản 9 Điều 26; Điều 37; 147; 157; 158; 164; 165; 166; 217; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 136, 137, 139, 146, 155, 688, 691, 692, 693, 697, 707, khoản 2 Điều 710 và Điều 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993;

- Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Lê Văn Q với các nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T, ông T1 và vợ chồng ông Q, bà T2 là hợp pháp; buộc ông Q và người có liên quan thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 27/02/2003 giữa vợ chồng bà T và vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Lê Thị T2; việc ông Q và các con của ông Q làm thủ tục thừa kế và dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn của Ngân hàng là lỗi của ông Q và các con ông Q, bà T không chịu trách nhiệm; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS07017, tại thửa đất số 83, tờ bản đồ 56, tổ dân phố G, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T7 cấp ngày 21/01/2019 mang tên ông Q và 02 con là anh L và chị M.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại "Biên bản thỏa thuận bán và mua đất ở" ngày 27/02/2003 giữa ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị T.

1.2. Buộc ông Lê Văn Q phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 1.013.377.000 đồng *(một tỷ không trăm mười ba triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn đồng)*; tổng cộng 1.053.377.000 đồng (*một tỷ không trăm năm mươi ba triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn đồng*).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị T và ông Lê Văn Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh s liền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0006508 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới. Hoàn trả cho anh Lê Phi L số tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0006544 ngày 14/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn Q, anh Lê Phi L, chị Lê Thị Tuyết M không phải chịu. Hoàn trả cho ông Lê Văn Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0005557 ngày 27/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng

Bình. Hoàn trả cho anh Lê Phi L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0005558 ngày 27/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình. Hoàn trả cho chị Lê Thị Tuyết M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0005559 ngày 25/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 thoả 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Phạm Văn Hợp