TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **65**/2022/DS-PT
Ngày 26/5/2022
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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Võ Việt Minh

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hồng Thái và ông Trần Phước Hiệu

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Việt Quốc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh B

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2022/TLPT-DS, ngày 15 tháng 4 năm 2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST, ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2022/QĐ-PT, ngày 10 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Đinh Văn H**, sinh năm 1990 và bà **Trang Thị N**, sinh năm 1990; cùng trú địa chỉ: Thôn 5, xã Nghị Đức, huyện T, tỉnh B (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Đinh Thị Kim L, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn 4, xã Nghị Đức, huyện T, tỉnh (có mặt).

2. Bị đơn: ông **Tống Trần T**, sinh năm 1974 và bà **Trần Thị T**, sinh năm 1978; cùng trú địa chỉ: thôn 3, xã Nghị Đức, huyện T, tỉnh B (có mặt).

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

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Do ông Nguyễn Xuân H, chức vụ: Giám đốc chi nhánh T đại diện theo pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân H: anh Lê Nguyễn Hoàng V, Cán bộ tín dụng Phòng giao dịch Bắc Ruộng (vắng mặt).

Người kháng cáo: bị đơn Tống Trần T và Trần Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn, anh Đinh Văn H, chị Trang Thị N và người đại diện theo ủy quyền – chị Đinh Thị Kim L đều yêu cầu:

Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu vợ chồng anh Tống Trần T, chị Trần Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao quyền sử dụng đất thuộc một phần diện tích thửa đất số 81b, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T.278865, cấp ngày 21/6/2002, mang tên "Hộ Tống Trần T" cho vợ chồng anh H, chị N. Trường hợp vợ chồng anh T, chị T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa hai bên là giao dịch dân sự vô hiệu; buộc vợ chồng anh T chị T phải trả lại cho vợ chồng anh H, chị N số tiền 510.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất, tương ứng với trị giá 3 mét ngang đất hiện nay theo kết quả định giá.

Căn cứ yêu cầu: vào khoảng tháng 12/2014, anh Tống Trần T có đến nhà nói đang muốn chuyển nhượng một lô đất ở thôn 7, xã Nghị Đức, vợ chồng anh H có cần thì ra xem. Ngay thời điểm đó vợ chồng anh H chưa quyết định được, sau đó anh T có đến hỏi vài lần nữa thì vợ chồng anh H mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Ban đầu hai bên thỏa thuận vợ chồng anh T chuyển nhượng cho vợ chồng anh H thửa đất ở thôn 7, xã Nghị Đức có diện tích 5 mét ngang mặt tiền đường nhựa trung tâm xã, chiều dài 42 mét, mỗi mét ngang giá 15.000.000 đồng, thành tiền là 75.000.000 đồng nhưng anh T nói chỉ lấy 70.000.000 đồng, thống nhất đưa trước 40.000.000 đồng, khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì giao đủ số tiền còn lại. Sau đó, ngày 14/01/2015, vợ chồng anh H trực tiếp đến nhà anh T, viết giấy tay sang nhượng đất với nhau và giao trước số tiền 40.000.000 đồng, giấy sang nhượng do chị T vợ anh T viết, hai bên ký giấy viết tay giao cho vợ chồng anh H cất giữ. Một thời gian sau, vợ chồng anh H yêu cầu vợ chồng anh T làm thủ tục chuyển nhượng để chuyển quyền sang tên và giao đất để vợ chồng anh H sử dụng nhưng vợ chồng anh T cứ hẹn với lý do sổ đỏ đang thế chấp vay ngân hàng. Thời gian đã lâu và giấy mua bán đất viết tay lúc đó viết sơ sài, vợ chồng anh H không an tâm nên mới đến Ủy ban nhân dân xã Nghị Đức mua mẫu đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và đem đến nhà anh T để lập lại cho cụ thể. Ngày 17/8/2015 vợ chồng anh H đến nhà thì anh T cũng thống nhất làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và nhờ con gái anh T viết giúp, anh T ký bên chuyển nhượng và anh H đại diện ký bên nhận chuyển nhượng, còn giấy mua bán đất viết tay lập vào năm 2014 anh H bỏ đi chứ không còn giữ. Do công việc nên vợ chồng anh H phải đi làm ăn xa, năm nào cũng về và nhà nhắc nhở nhưng vợ chồng anh T không giao đất và làm thủ tục chuyển nhượng. Đến năm 2019, vợ chồng anh H tiếp tục đến nhà để hỏi về chuyện chuyển nhượng đất đai thì vợ chồng anh T yêu cầu vợ chồng anh H phải đưa thêm tiền thì mới đồng ý giao đất và làm thủ tục chuyển quyền sang tên, vợ chồng anh H không đồng ý mới khởi kiện tại Tòa án.

Bị đơn, anh Tống Trần T và chị Trần Thị T đều trình bày:

Vợ chồng anh Tống Trần T, chị Trần Thị T công nhận vào khoảng đầu năm 2015 có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đinh Văn H diện tích đất có chiều ngang 5 mét, chiều dài hết thửa đất tại khu vực thôn 7, xã Nghị Đức với số tiền 75.000.000 đồng, tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng giao tiền liền thì chỉ lấy 70.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất vào ngày 14/01/2015 và bên vợ chồng anh H có giao trước cho vợ chồng anh T số tiền 40.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng cam kết đến tháng 8/2015 vợ chồng anh H giao đủ. Tuy nhiên, từ đó đến nay vợ chồng anh H không giao đủ số tiền còn lại nên vợ chồng anh T không giao đất và

cũng không làm thủ tục để chuyển quyền sang tên thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh H. Việc không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng không do lỗi của vợ chồng anh T nên hiện nay, vợ chồng anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh H và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Vợ chồng anh T, chị T không có yêu cầu phản tố đối với vợ chồng anh H, chị N.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N: các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án xác định diện tích đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình ông Tống Trần T vào năm 2002. Theo thông tin vợ chồng ông Thành bà T cũng như gia đình bà Nớp cung cấp thì từ năm 2001, bà Nớp đã không còn chung sống với vợ chồng anh T mà chuyển về thị trấn Chợ Lầu, huyện Bắc Bình sinh sống. Năm 2014 khi vợ chồng anh T, chị T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H, chị Trang thì bà Nớp không tham gia. Như vậy, có thể xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Thành thì bà Nớp đã không còn là thành viên sử dụng đất trong hộ gia đình, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do vợ chồng anh T, chị T thực hiện chứ không liên quan đến quyền lợi hay nghĩa vụ của bà Nớp. Hiện tại bà Nớp đã cao tuổi, không còn minh mẫn để tham gia tố tụng.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan chị Tống Thị Như T: các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án xác định chị Tống Thị Như T sinh năm 1997, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh Tống Trần T năm 2002 thì chị Thúy mới được 5 tuổi. Tại thời điểm anh T, chị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H, chị Trang vào năm 2014 thì chị Thúy đang đi học, không biết và cũng không tham gia thỏa thuận chuyển nhượng nên không có quyền lợi, nghĩa vụ gì phát sinh. Tại phiên Tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị Thúy không có ý kiến, yêu cầu gì mà thống nhất theo ý kiến của vợ chồng anh T, chị T.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan đại diện cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn trình bày ý kiến:

Ngày 07/7/2021, vợ chồng anh Tống Trần T ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam tại Phòng giao dịch Bắc Ruộng thuộc chi nhánh T, để vay số tiền 100.000.000 đồng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T, thời hạn vay là 12 tháng, đến hết ngày 05/7/2022 đến hạn trả nợ vay gốc. Hiện tại hợp đồng tín dụng của anh T với Ngân hàng vẫn còn trong hạn, vợ chồng anh T sử dụng vốn vay đúng mục đích, trả lãi đầy đủ nên Ngân hàng vẫn tiếp tục duy trì hợp đồng tín dụng với vợ chồng anh T. Riêng đối với tranh chấp chuyển nhượng đất đai giữa vợ chồng anh T với vợ chồng anh H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định chứ Ngân hàng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Nguyên đơn cung cấp các tài liệu sau: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bản sao sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân và bản tự khai.

- Bị đơn cung cấp các tài liệu sau đây: bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, sổ vay vốn, bản phô tô đơn xin sang nhượng đất.

- Tòa án thu thập các tài liệu sau đây: Biên bản ghi lời khai của anh H, chị N; biên bản ghi lời khai của anh T, chị T; biên bản thẩm định; mảnh trích lục thửa đất; biên bản định giá; hồ sơ ủy thác thu thập chứng cứ; công văn trả lời của công an xã Nghị Đức; công văn trả lời của Ngân hàng NN&PTNT T; biên bản định giá và kết luận giám định chữ viết của PC09 – Công an tỉnh .

Những vấn đề các đương sự thống nhất:

Vào ngày 14/01/2015, vợ chồng anh Tống Trần T, chị Trần Thị T có viết giấy tay sang nhượng cho vợ chồng anh Đinh Văn H, chị Trang Thị N diện tích đất 5 mét ngang, chiều dai hết thửa đất tại thôn 7, xã Nghị Đức, với giá 70.000.000 đồng. Vợ chồng anh H chị N giao trước 40.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng đến tháng 8/2015 giao đủ. Sau đó, đến ngày 17/8/2015 hai bên tiếp tục thể hiện nội dung chuyển nhượng đất đai đã lập vào tháng 01/2015 bằng "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất". Đến nay vợ chồng anh H, chị N vẫn chưa giao đủ số tiền 30.000.000 đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại và vợ chồng anh T, chị T vẫn chưa giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H, chị N.

Những vấn đề các đương sự không thống nhất: vợ chồng anh Tống Trần T và chị Trần Thị T không đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng, giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đinh Văn H và chị Trang Thị N, cũng không đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương tứng theo yêu cầu của anh H, chị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39; các Điều 146, 147, 157, 161, 165, 203, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 122; các Điều 137, 689, 692, 697 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 4, khoản 7 Điều 95 và điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu *buộc vợ chồng anh Tống Trần T, chị Trần Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* của vợ chồng anh Đinh Văn H, chị Trang Thị N.

- Chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch Dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn – vợ chồng anh Đinh Văn H, chị Trang Thị N.

Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa vợ chồng anh Tống Trần T với vợ chồng anh Đinh Văn H được xác lập ngày 14/01/2015 theo *"Đơn xin sang nhượng đất"* và xác lập ngày 17/8/2015 theo *"Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất"* là giao dịch dân sự vô hiệu.

Xử buộc vợ chồng anh Tống Trần T, chị Trần Thị T phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả, bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đinh Văn H, chị Trang Thị N số tiền 508.000.000 đồng (40.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai bên đã giao nhận + 468.000.000 đồng tiền thiệt hại phát

sinh). Chia phần anh T, chị T mỗi người phải hoàn trả, bồi thường cho vợ chồng anh H, chị N số tiền 254.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: buộc vợ chồng anh Tống Trần T, chị Trần Thị T phải có nghĩa vụ nộp 5.171.000 đồng chi phí về thẩm định, đo đạc và định giá. Vợ chồng anh T, chị T phải hoàn lại cho vợ chồng anh H, chị N số tiền 5.171.000 đồng chi phí tố tụng.

Ngày 21 tháng 02 năm 2022, bị đơn ông Tống Trần T và Trần Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: việc xác định thiệt hại về tài sản do giao dịch dân sự vô hiệu của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đúng dẫn đến việc xác định số tiền bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn chưa chính xác.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Việc xác định người tham gia tố tụng: đối tượng tranh chấp trong vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa vợ chồng ông Tống Trần T và bà Trần Thị T với vợ chồng ông Đinh Văn H và bà Trang Thị N liên quan đến thửa đất số 81b, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T.278865, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/6/2002 cho hộ Tống Trần T.

Thửa đất số 81b, tờ bản đồ số 15 là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Tống Trần T và bà Trần Thị T do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T.278865 ghi "hộ" Tống Trần T là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm đưa các thành viên trong hộ là bà Nguyễn Thị N và chị Tống Thị Như T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối tượng tranh chấp trong vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa vợ chồng anh Tống Trần T, chị Trần Thị T với vợ chồng anh Đinh Văn H, chị Trang Thị N. Diện tích đất chuyển nhượng là 198,8m^2 (chiều rộng mặt đường 5m) thuộc một phần diện tích thửa đất số 81b, tờ bản đồ số 15, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T.278865, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/6/2002 cho hộ Tống Trần T". Giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được thể hiện tại *"Đơn xin sang nhượng đất"* ngày 14/01/2015 và *"Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất"* ngày 17/8/2015.

Sau khi giao kết hợp đồng, ông Hải, bà Ngọc giao cho ông Thành, bà T 40.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến tháng 8/2015 giao đủ.

Tuy nhiên, đến nay vợ chồng anh H, chị N vẫn chưa giao đủ số tiền 30.000.000 đồng còn lại và vợ chồng anh T, chị T vẫn chưa giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H, chị N.

[3] Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chưa tuân thủ về mặt hình thức. Bên nhận chuyển nhượng mới chỉ thực hiện nghĩa vụ giao 40.000.000 đồng trong tổng số 70.000.000 đồng thỏa thuận chuyển nhượng, tức là chưa được 2/3 nghĩa vụ đối với bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng cũng chưa giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Ngày 05 tháng 8 năm 2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định buộc các bên hoàn tất về mặt thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày nhưng cả hai bên không thực hiện. Nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2015 và ngày 17/8/2015 là giao dịch dân sự vô hiệu và buộc nhận chuyển nhượng phải trả lại 40.000.000 đồng cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[4] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu

[4.1] Về việc xác định giá trị tài sản và xác định thiệt hại: Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị tài sản thời điểm giao dịch là 70.000.000 đồng và giá trị tài sản thời điểm xét xử sơ thẩm là 850.000.000 đồng trên cơ sở đó xác định thiệt hại 780.000.000 đồng là chưa chính xác vì, trong trường hợp này do biến động của thị trường nên giá trị thửa đất đã tăng từ 70.000.000 đồng lên 850.000.000 đồng. Do giá thị trường biến động tăng nên khi giao dịch bị tuyên bố vô hiệu, bên chuyển nhượng không bị thiệt hại mà chỉ có bên nhận chuyển nhượng bị thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả hai bên đều bị thiệt hại là chưa chính xác.

Tại thời điểm giao dịch, bên nhận chuyển nhượng đã giao cho bên chuyển nhượng 40.000.000 đồng/70.000.000 đồng tương đương với 57,142% giá trị của thửa đất cùng thời điểm. Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, giá trị của thửa đất là 850.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng đã T toán 57,142% giá trị của thửa đất tương đương số tiền 485.707.000 đồng. Trong số tiền 485.707.000 đồng, sau khi trừ 40.000.000 đồng mà bên nhận chuyển nhượng đã giao cho bên chuyển nhượng thì số tiền còn lại 445.707.000 đồng được xác định là thiệt hại.

[4.2] Về xác định lỗi

Lỗi của bên nhận chuyển nhượng: hai bên xác lập giao dịch từ năm 2015 nhưng bên nhận chuyển nhượng không thường xuyên tác động, đốc thúc bên chuyển nhượng tiến hành thủ tục tách thửa, ký kết hợp đồng, đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền và giao đủ tiền, nhận đất... để đến năm 2020 mới khởi kiện tranh chấp;

Lỗi của bên chuyển nhượng: ngoài những lỗi tương tự bên nhận chuyển nhượng, khi được Tòa án yêu cầu thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hạn 20 ngày, bên chuyển nhượng đã không chấp hành.

Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bên chuyển nhượng có lỗi nhiều hơn nên phải chịu 60% thiệt hại và bên nhận chuyển nhượng có lỗi ít hơn nên phải chịu 40% thiệt hại là phù hợp.

[4.3] Về xác định nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại

Bên chuyển nhượng phải trả lại cho bên nhận chuyển nhượng số tiền đã nhận là 40.000.000 đồng và bồi thường 60% thiệt hại cho bên nhận chuyển nhượng số tiền 267.424.000 đồng, tổng cộng 307.424.000 đồng.

Đây là nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Tống Trần T, bà Trần Thị T phải liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Đinh Văn H và bà Trang Thị N là phù hợp với Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình.

[5] Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn phải hoàn lại nguyên đơn các chi phí đã tạm ứng là phù hợp.

[6] Về chi phí giám định: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn phải tự chịu chi phí giám định là chính xác.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Tống Trần T và Trần Thị T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST, ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

Áp dụng: Điều 134, 137, 689, 692, 697 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95 và Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình và Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đinh Văn H và bà Trang Thị N.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tống Trần T, bà Trần Thị T với ông Đinh Văn H và bà Trang Thị N xác lập ngày 14/01/2015 theo *"Đơn xin sang nhượng đất"* và ngày 17/8/2015 theo *"Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất"* là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc ông Tống Trần T, bà Trần Thị T phải liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Đinh Văn H và bà Trang Thị N số tiền 307.424.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: buộc vợ chồng ông Tống Trần T, chị Trần Thị T phải hoàn lại ông Đinh Văn H và bà Trang Thị N số tiền 5.171.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Trang Thị N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003302, ngày 14/02/2020. Anh H, chị N đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Tống Trần T và bà Trần Thị T phải nộp 15.371.000 đồng

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải nộp. Hoàn lại cho ông Tống Trần T và bà Trần Thị T 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp ngày 01/3/2022 theo biên lai số 0007768 và 0007769 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B;
- TAND huyện T;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

Võ Việt Minh