| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH PHÚ THỌ** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 63/2017/DS-PT
Ngày 18 tháng 7 năm 2017
*V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Nguyễn Việt Tiến
*Các Thẩm phán:* Ông: Vũ Anh Tuấn
Bà: Nguyễn Thị Thuỳ Hương

***- Thư ký phiên toà***: Bà Lê Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:*** Bà Nguyễn Thị Long Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2017/DS-PT ngày 04 tháng 5 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2017/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2017/QĐXX-PT ngày 30/6/2017 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn***: Chị Nguyễn Thị S - sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khu 9, xã Đồng Cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị S: Ông Nguyễn Trọng Bình – Công ty Luật hợp danh Hùng Vương – Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ. Ông Nguyễn Ngọc Hùng – Văn phòng luật sư Kết Nối – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

***2. Bị đơn:*** Anh Nguyễn Văn M - sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu 9, xã Đồng Cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh M: Ông Bùi Việt Anh – Văn phòng luật sư quốc tế Bình An – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

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

3.1 Anh Nguyễn Đức T - sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu 9, xã Đồng Cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị S: Ông Nguyễn Trọng Bình – Công ty Luật hợp danh Hùng Vương – Đoàn Luật sư tỉnh Phú Thọ. Ông Nguyễn Ngọc Hùng – Văn phòng luật sư Kết Nối – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

3.2 UBND xã Đồng Cam, huyện C;

Địa chỉ: Xã Đồng Cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hà Công Minh - Phó Chủ tịch UBND xã Đồng Cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

3.3. UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ

Địa chỉ: Thị Trấn Sông Thao, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc Tùng - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Chị S, anh M, anh T, ông Hùng, ông Bình, ông Anh có mặt tại phiên toà. UBND xã Đồng Cam, UBND huyện C Toà án không triệu tập.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 21/10/2016 và quá trình tố tụng tại Toà án nguyên đơn là chị Nguyễn Thị S tình bày:* Gia đình chị có thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 202,4m$^2$ tại khu 9, xã Đồng Cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số BD 742976. Vào thời gian năm 2011 trong khi chị đi lao động tại nước ngoài, anh T chồng chị đã chuyển nhượng 101m$^2$ đất cho anh M. Khi chuyển nhượng anh T có điện thoại cho chị nhưng chị không đồng ý, chị cũng trực tiếp trao đổi với anh M qua điện thoại là chị không đồng ý, nhưng hai người ở nhà cứ làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau. Khi về anh T cho chị biết chuyển nhượng khoảng hơn 80m$^2$ được số tiền 260 triệu đồng (Đo thực tế là 101m$^2$). Anh T đã giao cho anh M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 742976. Anh M đã san ủi đất làm mặt bằng nền nhà, xây chuồng trại chăn nuôi trên toàn bộ diện tích đất. Nay chị khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2011 giữa anh T và anh M vô hiệu.

Yêu cầu anh M phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, chuồng trại chăn nuôi bao gồm cả móng đã xây trên đất, di dời phần đất đã đổ vào san lấp đắp nền nhà khoảng 80,5m$^2$ để trả lại đất cho chị.

Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 742976 ngày 14/5/2012 cho gia đình chị.

*Anh M trình bày*: Năm 2011 vợ chồng anh T, chị M do anh T trực tiếp chuyển nhượng cho anh diện tích đất trên dưới 80m$^2$ (nay đo được 101m$^2$) của thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, khu 9, xã Đồng Cam. Anh T đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Anh T đã nhận 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Sau khi nhận đất anh đã xây dựng chuồng trại chăn nuôi kiên cố sử dụng ổn định từ năm 2011 đến nay. Khi mua đất chị S đang lao động tại nước ngoài nhưng chị S đã đồng ý thông qua trao đổi bằng điện với anh và còn hứa khi về sẽ làm thủ tục hợp thức nên anh mới mua. Hợp đồng được UBND xã Đồng Cam xác nhận. Nay chị S

yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu anh không đồng ý, yêu cầu chị S phải thực hiện lời hứa tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên đổi chủ cho anh. Trường hợp muốn chuộc lại đất thì phải thanh toán cho anh giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá mà anh đã nộp cho Toà án là 6.500.000đ/$m^2$, đồng thời phải mua lại các tài sản trên đất trị giá 30.561.300đ; Anh đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Anh T trình bày*: Anh xác nhận có lập hợp đồng chuyển nhượng khoảng 80$m^2$ đất cho anh M và đã nhận 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), đã giao cho anh M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 742976 ngày 14/5/2012. Khi bán đất có trao đổi qua điện thoại với chị S nhưng chị S không đồng ý. Tuy nhiên anh vẫn bán đất để chi tiêu cho gia đình. Anh không nói với anh M rằng chị S đồng ý bán đất. Anh nhất trí yêu cầu của chị S và xin trả lại cho anh M 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng) đã nhận và hỗ trợ anh M 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

*Ý kiến của UBND xã Đồng Cam:* Năm 2011 anh T và anh M có lập hợp đồng chuyển nhượng đất và được UBND xã xác nhận khi cả hai anh đều có mặt tại UBND xã. Anh M đã trực tiếp sử dụng đất từ năm 2012 đến nay. Đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*Ý kiến của UBND huyện C:* Hộ ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị S khu 9, xã Đồng cam được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00363 ngày 14/01/1998, diện tích 240m2, thửa số 481, tờ bản đồ số 08. Năm 2008 ông T, bà S đã chuyển nhượng lại 80m2 đất ở cho ông Nguyễn Đức Thiện, bà Nguyễn Thị Thu Hà, còn lại 160$m^2$. Theo bản đồ V2000 nay là thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 202,4$m^2$ đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD742967 theo chương trình đo đạc bản đồ địa chính chính quy năm 2009. Nội dung biến động quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý trên hồ sơ địa chính. Ngoài ra đối với thửa đất 297 của ông T, bà S không có biến động nào khác thể hiện trên bộ hồ sơ địa chính và hồ sơ khác do Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND xã Đồng cam quản lý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/DS-ST ngày 21/3/2017 TAND huyện C đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122, 127,128, Điều 136, Điều 137, Điều 219, Điều 688 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 688, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Toà án, Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên bố giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Đức T và anh Nguyễn Văn M xác lập ngày 25/8/2011 là hợp đồng vô hiệu.

Xử: Buộc anh Nguyễn Đức T phải trả lại cho anh Nguyễn Văn M 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng) và thanh toán cho anh M số tiền 346.000.000đ (Ba trăm bốn mươi sáu triệu đồng) là tiền chênh lệch tài sản. Tổng là 606.000.000đ (Sáu trăm linh sáu triệu đồng).

Xử: Buộc anh Nguyễn Văn M:

Phải trả lại cho chị S, anh T 101m$^2$ đất tại thửa số 297, tờ bản đồ số 13, nằm trong diện tích 202,4m$^2$ thuộc khu 9, xã Đồng Cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ diện tích đất tiếp giáp như sau:

Phía Đông dài 19,71m ký hiệu từ 1 đến 8, giáp đất của ông Lan.

Phía tây dài 20,64m ký hiệu từ 2 đến 7 giáp phần đất còn lại của anh T, chị S.

Phía Nam rộng 5m ký hiệu từ 1 đến 2 giáp đường huyện lộ.

Phía Bắc rộng 4,98m ký hiệu từ 7 đến 8 giáp đất hộ ông Thiện.

(có sơ đồ kèm theo BL số 41)

Phải trả lại cho anh T, chị S 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 742976 ngày 14/5/2012 do UBND huyện C đã cấp cho anh T, chị S.

Phải tháo dỡ các tài sản làm trên diện tích 101m$^2$ đất tại thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, thuộc khu 9, xã Đồng Cam, khôi phục tình trạng ban đầu của đất và trả lại diện tích 101m$^2$ đất cụ thể như sau: Nền bê tông 101m$^2$, trị giá 7.245.000đ; Mái tôn, sườn sắt, cột thép mạ kẽm 117,8m$^2$ trị giá 20.026.000đ; Tường xây gạch xi măng 27,6m$^2$ trị giá 3.588.000đ; Tường xây gạch chỉ 3,12m$^2$ trị giá 468.000đ; Vách tôn 8,9m$^2$ trị giá 712.000đ; Lưới B40 5,9m$^2$ trị giá 295.000đ; Lưới B30 4,1m$^2$ trị giá 123.000đ; Cửa lưới B40, khung thép tròn mạ kẽm, vách tôn 6,08m$^2$ trị giá 3.952.000đ; Cửa khung sắt vuông, vách lưới B40 4,3m$^2$ trị giá 756.000đ; 80,5m$^3$ và gạch vớ đổ nền trị giá 8.000.000đ.

Tổng là 45.165.000đ (Có biên bản kèm theo BL số 42)

Về chi phí thu thập chứng cứ: Buộc anh T phải chịu 1.700.000đ. Xác nhận chị S đã nộp cho anh T. Buộc anh T phải hoàn trả lại số tiền trên cho chị S.

Về án phí: Anh T phải chịu 30.046.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho chị S 200.000đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí số 0003815 ngày 31/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/3/2017 chị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: TAND huyện C áp dụng pháp luật không đúng, có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Đề nghị xét xử phúc thẩm lại.

Ngày 28/3/2017 anh T kháng cáo toàn bộ bản án. Lý do: TAND huyện C áp dụng pháp luật không đúng, có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Ngày 31/3/2017 anh M kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án buộc anh T phải trả lại cho anh 606 triệu đồng, yêu cầu phải tính giá 6,5 triệu đồng/$m^2$ đất theo Chứng thư thẩm định giá đã cung cấp cho Toà án. Yêu cầu anh T phải sử dụng các tài sản anh đã xây dựng trên đất.

Ngày 19/5/2017 chị S có đơn đề nghị định giá lại đất và các tài sản trên đất. Tại biên bản định giá ngày 14/7/2017 xác định: Giá đất là 6.000.000đ/$m^2$. Giá trị các tài sản của anh M đã làm trên đất là 38.865.000đ.

Tại phiên toà:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị S, anh T trình bày nội dung kháng cáo là kháng cáo về việc cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng, cụ thể là Toà án cấp sơ thẩm xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu chưa đúng, rút kháng cáo về việc cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Căn cứ là chị S không đồng ý chuyển nhượng đất nhưng anh M vẫn cứ cố tình mua cho nên anh M cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn do anh T là không đúng. Đề nghị cấp sơ thẩm xem xét lại lỗi, xác định lại thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Lỗi là 50/50, cho nên anh M phải chịu ½ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất của số tiền 346.000.000đ do hợp đồng bị vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng 80$m^2$ đất không phải 101$m^2$ nên thiệt hại chỉ tính trên 80$m^2$ đất. Chị S, anh T được sử dụng các tài sản trên đất. Anh T phải trả lại và bồi thường cho anh M tổng là 452.000.000đ. Đề nghị xem xét lại việc Toà án cấp sơ thẩm tính án phí anh T phải chịu. Chị S, anh T nhất trí không bổ sung gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh M trình bày nội dung kháng cáo là kháng cáo không đồng ý với việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Chứng thư thẩm định giá là do cơ quan chuyên môn có chức năng thẩm định giá tiến hành, việc định giá đều căn cứ theo các văn bản quy định của nàh nước nên hoàn toàn chính xác phù hợp với giá thực tế của tài sản. Việc xử lý tài sản trên đất của Toà cấp sơ thẩm chưa đúng bởi lẽ: Tài sản trên đất chính alf khoản tiền đầu tư của anh M làm tăng giá trị đất; đây cũng là một trong những thiệt hại mà Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao quy định, nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại buộc anh M phải tháo dỡ di dời toàn bộ mà không xem xét đến thiệt hại khi phải tháo dỡ di rời, không xem xét đến giá trị sử dụng không thể được đảm bảo khi phải tháo dỡ di dời và không xem xét đến lỗi của các bên là không đúng. Anh T và anh M đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Cụ thể xác định lỗi của anh T là 70%, anh M là 30%. Theo định giá ngày 14/7/2017 chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất của 101$m^2$ là 346.000.000đ, giá trị tài sản trên đất là 38.865.000đ, tổng là 384.365.000đ, Đề nghị Toà án buộc anh T phải bồi thường cho anh M 70% giá trị thiệt hại trên, số thiệt hại còn lại anh M phải tự

chịu theo mức độ lỗi của mình. Như vậy cần buộc anh T phải hoàn trả, bồi thường cho anh M 529.405.000đ. Anh M nhất trí không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến Toà án cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án xác định việc tuyên hợp đồng vô hiệu của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu xác định lỗi năm phần thì anh T có lỗi bốn phần, anh M có lỗi một phần. Vì vậy, thiệt hại về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất anh T phải chịu bốn phần, anh M phải chịu một phần, cụ thể buộc anh T phải bồi thường cho anh M 276.800.000đ. Về tài sản của anh M trên đất giao lại cho anh T sử dụng, buộc anh T phải bồi thường cho anh M số tiền 38.865.000đ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Hợp đồng chị S yêu cầu tuyên bố vô hiệu là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 80m$^2$ đất (Đo thực tế là 101m$^2$) trong 202,4m$^2$ đất của thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, tại khu 9, xã Đồng Cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ giữa anh Nguyễn Đức T và anh Nguyễn Văn M ngày 10/5/2012. Không phải là hợp đồng ngày 25/8/2011 như chị S và Toà án cấp sơ thẩm xác định, vì trong hợp đồng ghi ngày 25/8/2011 là ngày anh T nhận một khoản tiền, ngày 10/5/2012 là ngày lập, ký kết hợp đồng. Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vi phạm cả về hình thức và nội dung nên đã tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng.

[2] Về kháng cáo của chị Nguyễn Thị S và anh Nguyễn Đức T: Sau khi xét xử sơ thẩm chị S, anh T kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng, có nhiều vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh chị. Nội dung kháng cáo cụ thể được người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị S, anh T và chị S, anh T xác định rõ tại phiên toà đó là kháng cáo đối với quyết định của bản án về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, không kháng cáo về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và về việc Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Như vậy, nội dung kháng cáo là kháng cáo đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, không có vi phạm như chị S kháng cáo và nội dung này cũng được rút nên không xem xét. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và anh M vô hiệu chưa đúng bởi lẽ: Anh M khai chị S đã đồng ý chuyển nhượng đất cho anh qua điện thoại. Điều này cho thấy anh M biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có sự đồng ý của chị S. Chị S khai đã điện thoại trực tiếp gặp anh M nói chị không đồng ý bán đất nhưng anh M tham rẻ nên vẫn cố tình mua. Anh M thì không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc chị S đã đồng ý chuyển

nhượng đất cho anh. Như vậy, có căn cứ xác định anh M cũng có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất giữa anh T và anh M vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn do anh T và buộc anh T phải chịu toàn bộ khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là chưa đúng. Vì vậy, nội dung kháng cáo này của chị S, anh T có căn cứ chấp nhận.

[3] Về kháng cáo của anh Nguyễn Văn M: Sau khi xét xử sơ thẩm anh M kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Không đồng ý việc Toà án cấp sơ thẩm tính giá đất theo giá của Hội đồng định giá mà đề nghị phải tính giá đất là 6.500.00đ/$m^2$ theo Chứng thư thẩm định giá ngày 28/10/2016 anh đã giao nộp cho Toà án; Không đồng ý với quyết định của bản án buộc anh phải tháo dỡ tài sản anh đã xây dựng trên đất mà cần phải buộc anh T phải sử dụng toàn bộ tài sản này và bồi thường thiệt hại cho anh. Như vậy, nội dung kháng cáo là kháng cáo đối với phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không kháng cáo việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

* Đối với kháng cáo phải tính giá đất là 6.500.00đ/$m^2$ theo Chứng thư thẩm định giá ngày 28/10/2016. Xét thấy: Anh M tự hợp đồng với Công ty cổ phần thẩm định giá và Dịch vụ tư vấn Việt Nam để thẩm định giá mà không có sự thoả thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá của các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện C mà không căn cứ vào giá trị quyền sử dụng đất tại Chứng thư thẩm định giá ngày 28/10/2016 để giải quyết vụ án là đúng. Vì vậy nội dung kháng cáo này của anh M không có cơ sở chấp nhận.

* Đối với kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án buộc anh phải tháo dỡ tài sản đã xây dựng trên đất mà cần buộc anh T phải sử dụng toàn bộ tài sản này, bồi thường thiệt hại cho anh. Xét thấy: Do Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến hậu quả thiệt hại của tài sản khi phải tháo dỡ và lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu, nên đã buộc anh M phải tháo dỡ các tài sản đã xây dựng trên đất là chưa phù hợp. Khi buộc anh M phải trả lại đất thì cần giao các tài sản này cho chị S, anh T sử dụng, đồng thời buộc anh T phải bồi thường cho anh M giá trị của các tài sản căn cứ mức độ lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu mới đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của anh M về nội dung này được chấp nhận.

[4] Từ nhận định tại các Mục [2], [3] nêu trên cho thấy: Ngoài việc anh T phải trả lại cho anh M 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), anh M phải trả lại cho chị S, anh T 101$m^2$ đất theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, Toà án cấp phúc thẩm sẽ xác định lại lỗi, xác định thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại để sửa phần giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể:

**Về lỗi:* Như đã nhận định tại Mục [2] cả anh T và anh M đều có lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2012 vô hiệu, trường hợp cụ

thể này lỗi là 100% thì lỗi của anh T là 60%, của anh M là 40%. Anh T, anh M phải chịu trách nhiệm đối với giá trị thiệt hại của hợp đồng bị vô hiệu tương ứng với mức độ lỗi của mình. Cụ thể anh T phải chịu 60%, anh M phải chịu 40% giá trị thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

**Về thiệt hại :* Ngoài việc anh T phải trả lại cho anh M số tiền 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), anh M phải trả lại 101m$^2$ đất, theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thì thiệt hại còn gồm: Khoản tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất; giá trị các tài sản của anh M đã xây dựng trên đất. Giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất của anh M sẽ được căn cứ theo giá của Hội đồng định giá tỉnh Phú Thọ ngày 14/7/2017. Cụ thể: Giá trị quyền sử dụng 101m$^2$ đất là 606.000.000đ (Sáu trăm linh sáu triệu đồng), vì vậy khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất sẽ là 346.000.000đ (Ba trăm bốn mươi sáu triệu đồng). Các tài sản trên đất trị giá là 38.865.000đ (Ba mươi tám triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

**Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại:* Căn cứ mức độ lỗi buộc anh T phải bồi thường cho anh M khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 207.600.000đ (Hai trăm linh bảy triệu sáu trăm nghìn đồng). Đối với các tài sản anh M đã xây dựng trên đất, bao gồm cả 80,5m$^3$ đất đắp nền sẽ giao toàn bộ cho chị S, anh T sở hữu, sử dụng. Trên cơ sở xem xét về lỗi, về việc anh M cũng đã được hưởng lợi từ việc sử dụng đất, buộc anh T phải thanh toán lại cho anh M từ 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng) đến 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) là phù hợp.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên toà về lỗi, về bồi thường thiệt hại chưa phù hợp.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T, chị S cho rằng hợp đồng chỉ chuyển nhượng 80m$^2$, không phải là 101m$^2$. Xét thấy: Ngay tại hợp đồng có ghi anh T có thửa đất: Phía Bắc giáp nhà anh T, phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Chung Nam, phía đông giáp hộ anh Nam, phía tây giáp đường lộ giới cụ thể mặt ngoài là trên dưới 5m chiều sâu hết đất, tổng diện tích khoảng trên dưới 80m$^2$. Như vậy, về diện tích thì xác định là khoảng trên dưới 80m$^2$, không chính xác là 80m$^2$. Mặt khác hợp đồng thì có mốc giới cụ thể, hai bên giao đất cho nhau có ranh giới, mốc giới rõ ràng. Anh M đã xây dựng chuồng trại sử dụng ổn định từ nhiều năm nay, anh T biết mà không có ý kiến gì, chị S về nước cũng biết. Vì vậy, xác định diện tích đất đã chuyển nhượng của hợp đồng theo diện tích đất đo thực tế khi xảy ra tranh chấp là có căn cứ. Vì vậy quan điểm trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị S, anh T không có cơ sở chấp nhận. Quan điểm về mức độ lỗi, về số tiền phải bồi thường cũng không phù hợp nên không được chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh M về việc phải lấy giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá, về mức độ lỗi, về số tiền phải bồi thường không phù hợp nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí:

*Án phí dân sự sơ thẩm*: Án phí sơ thẩm sẽ được tính lại theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể: Anh M phải chịu 200.000đ loại án phí không có giá ngạch đối với quan hệ tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Anh T phải chịu tiền án phí loại có giá ngạch đối với phần tiền phải bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

*Án phí dân sự phúc thẩm*: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên chị S, anh T, anh M không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại đơn đề nghị định giá ngày 19/5/2017 chị S xin chịu cả chi phí định giá lại tài sản nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên!

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị S, của anh Nguyễn Đức T. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Văn M. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 21/3/2017 của TAND huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 136 của Bộ luật dân sự 2005, Điều 137, khoản 3 Điều 26, Điều 35 khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 203 Luật đất đai 2013, khoản 1 Điều 27, Điều 30 Pháp lệnh án phí lệ phí Toà án, Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 80m$^2$ (thực tế là 101m$^2$) đất trong 202,4m$^2$ đất của thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, khu 9, xã Đồng Cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ ngày 10/5/2012 giữa anh Nguyễn Đức T và anh Nguyễn Văn M vô hiệu và huỷ hợp đồng.

Buộc anh Nguyễn Đức T phải trả lại cho anh Nguyễn Văn M 260.000.000đ (Hai trăm sáu mươi triệu đồng) và phải bồi thường cho anh M khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 207.600.000đ (Hai trăm linh bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

Buộc anh Nguyễn Văn M phải trả lại cho chị Nguyễn Thị S, anh Nguyễn Đức T 101m$^2$ đất thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, khu 9, xã Đồng cam, huyện C, tỉnh Phú Thọ, vị trí cụ thể như sau:

Phía Đông dài 19,71m ký hiệu từ 1 đến 8, giáp đất của ông Lan.

Phía tây dài 20,64m ký hiệu từ 2 đến 7 giáp phần đất còn lại của anh T, chị S.

Phía Nam rộng 5m ký hiệu từ 1 đến 2 giáp đường huyện lộ.

Phía Bắc rộng 4,98m ký hiệu từ 7 đến 8 giáp đất hộ ông Thiện.

(Có sơ đồ kèm theo BL số 41)

và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BD 742976 do UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ cấp ngày 14/5/2012 cho người sử dụng là anh Nguyễn Đức T, chị Nguyễn Thị S.

Giao cho anh T, chị S được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản của anh M có trên đất gồm: Nền bê tông không cốt thép 8,05$m^3$; Mái tôn sườn sắt 117,8$m^2$, cột thép mạ kẽm tròn D48 100,31kg; Tường xây gạch xỉ 4,14$m^3$; Tường xây gạch chỉ dày 11 0,34$m^3$; Vách ngăn bằng tôn 8,9$m^2$; Lưới thép B40 mạ kẽm 5,9$m^2$; Lưới B30 4,1$m^2$; Cửa lưới thép B40 khung thép bịt tôn 6,08$m^2$; Cửa khung sắt 4,3$m^2$; đất đắp nền 80,5$m^3$. Tổng giá trị tài sản thành tiền là 38.865.000đ (Ba mươi tám triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Buộc anh Nguyễn Đức T phải bồi thường cho anh M giá trị các tài sản này là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Tổng cộng: Số tiền anh T phải trả lại và số tiền anh T phải bồi thường cho anh M là 487.600.000đ (Bốn trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh M phải chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho chị S 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí số 0003815 ngày 31/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Anh T phải chịu 11.380.000đ (Mười một triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị S, anh T, anh M không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị S 200.0000đ (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0003925 ngày 31/3/2017; Hoàn trả lại cho anh T 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0003924 ngày 31/3/2017; Hoàn trả lại cho anh M 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số 0003926 ngày 31/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

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 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Các Quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND T.Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

**Nguyễn Việt Tiến**