

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 42/2019/DS-PT  
Ngày 27-3-2019  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

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

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Y Phi Kbuôr

2. Ông Trần Anh Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Đình Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 27 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 168/2018/TLPT-DS ngày 10/12/2018, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2019/QĐPT-DS ngày 11/02/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2019/QĐ-PT ngày 05/3/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1.

Địa chỉ: đường L, tổ dân phố M, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T.

Địa chỉ: đường N, tổ dân phố M, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

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

3.1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V; địa chỉ: đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Hiền T - chức vụ: Phó Trưởng phòng phụ trách phòng khách hàng cá nhân, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V - Chi nhánh B, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

### 3.2. Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K - Chức vụ: Chi cục trưởng, vắng mặt và có đơn từ chối tham gia tố tụng.

### 4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 trình bày có nội dung như sau:*

Vào ngày 29/7/2003, vợ chồng ông H và bà H1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T 01 lô đất có diện tích 576m<sup>2</sup> (chiều ngang 12m x chiều dài 48m) tại khối A, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố M, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk) với giá chuyển nhượng là 15.600.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay với nhau, thửa đất nằm trong tổng diện tích đất của ông Q, bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 8506xx do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 17/7/1993, thửa đất số 279, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 1.970m<sup>2</sup>, đứng tên ông Nguyễn Văn Q; đất chuyển nhượng có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông Mai Văn Đ; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Q, bà T; phía Nam giáp đường T; phía Bắc giáp đất ông Hoàng Vĩnh A.

Khi nhận chuyển nhượng, ông H và bà H1 đã trả trước 13.000.000 đồng, vợ chồng ông Q, bà T cũng đã giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông H quản lý, sử dụng. Sau đó, ông H và bà H1 có xây 01 tường rào kiên cố lưới B40, trụ bê tông, trồng 72 trụ tiêu gỗ vào năm 2006 và đào 01 giếng nước, diện tích đất còn lại làm sân phơi cà phê.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông Q và bà T cam kết đến cuối năm 2007 vợ chồng ông Q và bà T có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục tách thửa, chuyển nhượng sang tên và đăng ký quyền sử dụng đất đối với lô đất trên cho ông H, bà H1. Tuy nhiên, đến hạn cam kết, mặc dù ông H, bà H1 yêu cầu nhiều lần nhưng vợ chồng ông Q, bà T vẫn không làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông H, bà H1. Đến ngày 21/7/2011, vợ chồng ông H gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 21/7/2011 của Ủy ban nhân dân phường T, ông Q và bà T hẹn đến tháng 12/2012 sẽ tiến hành các thủ tục sang tên cho vợ chồng ông H nhưng đến hạn ông Q, bà T vẫn chưa thực hiện.

Vợ chồng ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/7/2003, giữa vợ chồng ông H với vợ chồng ông Q, bà T. Trường hợp không tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất, thì vợ chồng ông H, bà H1 yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu và đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*Đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, nên không lấy được lời khai của bị đơn và không hòa giải được vụ án.*

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày có nội dung như sau:*

*- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V là ông Dương Hiến T trình bày:*

Ngày 28/5/2012, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V - Chi nhánh T, tỉnh Đắk Lắk (nay là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn V - Chi nhánh B) ký hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201200254, cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T vay số tiền 1.350.000.000 đồng, lãi suất 20%/năm, hạn trả nợ cuối cùng ngày 28/5/2013; mục đích mua rẫy cà phê và mua sắm vật dụng gia đình; tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.970m<sup>2</sup>, địa chỉ đất: Phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 8506xx do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Văn Q ngày 17/7/1993.

Do ông Q, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc 1.350.000.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân hàng đã khởi kiện ông Q và bà T ra Tòa án. Tại bản án số 15/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B đã buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn V tổng số tiền nợ gốc và lãi là 2.471.156.250 đồng. Do ông Q, bà T không trả được nợ theo bản án nêu trên, nên ngày 15/11/2017, Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 29/01/2018, Chi cục thi hành án thị xã B chủ trì tổ chức kê biên tài sản thuộc quyền sử dụng của ông Q, bà T. Quá trình cưỡng chế, kê biên, thi hành án thì phát sinh người liên quan là vợ chồng ông H, bà H1 nên Chi cục thi hành án dân sự thị xã B đã hướng dẫn đương sự khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Q, bà T. Vì vậy, việc thi hành án đang tạm dừng để chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H và bà H1, Ngân hàng có ý kiến như sau: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 8506xx ngày 17/7/1993, thửa đất số 279, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.970m<sup>2</sup> đã được ông Nguyễn Văn Q, bà Phạm Thị Ánh T thế chấp cho Ngân hàng theo đúng trình tự thủ tục và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Mặt khác, Ngân hàng được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền xử lý tài sản theo Bản án số 15/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đ. Do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*- Đại diện Chi cục thi hành án dân sự thị xã B trình bày:*

Căn cứ Bản án số 15/2017/DS-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B, Chi cục thi hành án dân sự thị xã B đã ban hành Quyết định thi hành án số

102/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2017, buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Phạm Thị Ánh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 81.423.125 đồng và Quyết định thi hành án số 199/QĐ-CCTHADS ngày 08/01/2018, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn V số tiền 2.471.156.250 đồng. Quá trình giải quyết việc thi hành án, ông Q và bà T không tự nguyện thi hành án. Ngày 18/01/2018, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 1.970m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 01, được Ủy ban nhân dân huyện K (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 8506xx ngày 17/7/1993 cho ông Nguyễn Văn Q, địa chỉ thửa đất: Thị trấn B, huyện K (nay là phường T, thị xã B) và tài sản gắn liền với đất.

Do ông Q, bà T có viết giấy chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất trong diện tích đất trên cho ông H và bà H1 nhưng không có công chứng hoặc chứng thực. Căn cứ Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, Chấp hành viên đã hướng dẫn cho ông H, bà H1 khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chấp hành viên sẽ căn cứ bản án để thi hành.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng: Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, 134, Điều 137, Điều 401, Điều 410, Điều 411, Điều 697, Điều 698, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) lập ngày 29/7/2003 giữa ông Huỳnh Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 với bị đơn là ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Huỳnh Võ Quốc H, bà Trần Thị H1 giao lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Phạm Thị Ánh T lô đất rẫy diện tích 576 m<sup>2</sup> (qua xem xét, thẩm định tại chỗ có diện tích là 522 m<sup>2</sup>), đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Mai Văn Đ, cạnh dài 43,5m, phía Tây giáp đất ông Q, bà T, cạnh dài 43,5m, phía Nam giáp đường T, cạnh dài 12m, phía Bắc giáp đường đi và một phần đất ông Huỳnh Vĩnh A, cạnh dài 12m, cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm 01 giếng nước sâu khoảng 15m, đường kính 1,2m; 01 hàng rào lưới sắt B40 phía Đông dài 43,5m.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T phải trả lại cho ông Huỳnh Võ Quốc H, bà Trần Thị H1 số tiền 150.806.266 đồng; trong đó: Tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 13.000.000 đồng, tiền bồi thường do lỗi dẫn tới hợp đồng vô hiệu là 137.806.266 đồng. Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành khi có đơn yêu cầu thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.540.313 đồng.

Ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.296.771 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001096 ngày 01/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 còn phải nộp 1.996.771 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/11/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 920/QĐKNPT-VKS-DS, với nội dung: Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H và bà H1 đã tạo lập 01 tường rào kiên cố lưới B40, trụ bê tông, trồng 72 trụ tiêu gỗ vào năm 2006 và đào 01 giếng nước, nhưng cấp sơ thẩm lại tính giá trị tường rào và giếng nước có tổng trị giá 44.184.000 đồng vào giá trị đất để làm căn cứ tính mức chênh lệch giá là không đúng quy định theo điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự; ngoài ra sau khi nhận chuyển nhượng ông H và bà H1 có trồng 72 trụ tiêu gỗ năm 2006 nhưng bản án sơ thẩm không nhận định và giải quyết về 72 trụ tiêu gỗ này là còn thiếu sót và giải quyết vụ án chưa triệt để. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo như nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu,

chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Huỳnh Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/7/2003, giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thụ lý, giải quyết là có căn cứ pháp lý, đúng pháp luật.

Quyết định kháng nghị số 920/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/11/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk được ban hành trong hạn luật định, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; đối với đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn V đã có đơn xin xét xử vắng mặt; đại diện Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có ý kiến từ chối tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2003, giữa vợ chồng ông Huỳnh Võ Quốc H, bà Trần Thị H1 với vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Phạm Thị Ánh T, xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; đồng thời tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thì diện tích đất chuyển nhượng đang được bên chuyển nhượng thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền và thỏa thuận chuyển nhượng không có sự đồng ý của Ngân hàng, nên hợp đồng đã vi phạm điều cấm. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm cả về hình thức và nội dung, do đó bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật và đã xác định phần lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu đối với các bên, theo đó: Vợ chồng ông Q, bà T phải chịu  $\frac{3}{4}$  thiệt hại và vợ chồng ông H, bà H1 phải chịu  $\frac{1}{4}$  thiệt hại, là phù hợp.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Sau khi được vợ chồng ông Q, bà T giao đất, thì vợ chồng ông H, bà H1 đã xây dựng trên đất các tài sản gồm: 01 tường rào kiên cố lưới B40, trụ bê tông và đào 01 giếng nước. Đây là phần tài sản do vợ chồng ông H, bà H1 tạo dựng trên đất, nhưng bản án sơ thẩm không buộc ông Q, bà T thanh toán giá trị của tường rào và giếng nước cho vợ chồng ông H, bà H1, mà tính giá trị các tài sản này

vào giá trị đất để làm căn cứ tính mức chênh lệch giá là không đúng theo quy định tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự. Do đất được giao trả lại cho vợ chồng ông Q, bà T và ông Q, bà T được hưởng tài sản trên đất, nên cần buộc ông Q và bà T phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H, bà H1 trị giá phần tường rào, lưới B40 là 22.489.000 đồng và 01 giếng nước có trị giá là 21.695.000 đồng, tổng cộng là 44.184.000 đồng.

Do cấp sơ thẩm tính toán không đúng về trị giá thiệt hại, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tính toán lại như sau:

- Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2003 là 15.600.000 đồng;
- Giá trị lô đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 192.000.000 đồng. Ông H và bà H1 đã trả được 13.000.000 đồng, tương đương 83,33% trị giá hợp đồng, là 159.993.600 đồng.
- Giá trị tài sản tranh chấp có trượt giá là 159.993.600 đồng - 13.000.000 đồng = 146.993.600 đồng.

Do đó, ông Q và bà T phải có trách nhiệm bồi thường cho ông H và bà H1 số tiền là 146.993.600 đồng  $\times \frac{3}{4} = 110.245.200$  đồng.

Như vậy, ông Q và bà T phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông H và bà H1 các khoản gồm: Tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 13.000.000 đồng; tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 110.245.200 đồng và tiền thanh toán lại trị giá tài sản trên đất là 44.184.000 đồng. Tổng cộng là 167.429.200 đồng.

[2.2] Đối với tài sản là 72 trụ tiêu gỗ mà vợ chồng ông H, bà H1 trồng vào năm 2006: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông H và bà H1 đã không yêu cầu Tòa án định giá đối với số trụ tiêu này, mà sẽ tự nguyện di dời. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không tuyên xử lý đối với tài sản này là thiếu sót, chưa giải quyết triệt để vụ án, nên cần rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông H, bà H1 chấp nhận tự nguyện di dời số trụ tiêu trên và chịu toàn bộ chi phí di dời. Do đó, cần buộc vợ chồng ông H, bà H1 có trách nhiệm di dời 72 trụ tiêu gỗ để trả lại hiện trạng đất cho vợ chồng ông Q, bà T.

Như vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận toàn bộ kháng nghị và sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã nhận định trên.

### [3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên về án phí dân sự sơ thẩm cần tính toán lại cho phù hợp, cụ thể: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Q

và bà Nguyễn Thị Ánh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch là  $167.429.200 \text{ đồng} \times 5\% = 8.371.460 \text{ đồng}$  (làm tròn là 8.371.000 đồng).

Đồng thời, theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì: “*Ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch ...người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ*”. Trong vụ án này, ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường và trả tiền cho ông Nguyễn Văn Q, bà Phạm Thị Ánh T, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H và bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo mức độ lỗi là không đúng. Vợ chồng ông H và bà H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, do đó cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hoàng Võ Quốc H, bà Trần Thị H1 và bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Phạm Thị Ánh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Các Điều 127, 128, 134, 137, 410 và 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 920/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/11/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

### **Tuyên xử:**

[1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T với ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 theo “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 29/7/2003 là vô hiệu.

[1.1] Buộc vợ chồng ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 giao trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T lô đất có diện tích là  $522\text{m}^2$  (theo giấy sang nhượng đất thì diện tích là  $576\text{m}^2$ ), có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Mai Văn Đ, cạnh dài 43,5m; phía Tây giáp đất ông Q, bà T, cạnh dài 43,5m; phía Nam giáp đường T, cạnh dài 12m; phía Bắc giáp đường đi và một phần đất của ông Hoàng Vĩnh A, cạnh dài 12m. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T được hưởng phần tài sản do vợ chồng ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 tạo dựng trên đất gồm: 01 giếng nước sâu khoảng 15m, đường kính 1,2m; 01 hàng rào lưới sắt B40, trụ bê tông, chiều dài 43,5m.

[1.2] Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T phải thanh toán cho vợ chồng ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 các khoản gồm: Tiền hoàn trả do hợp đồng vô hiệu là 13.000.000 đồng; tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 110.245.200 đồng và tiền thanh toán lại trị giá tài sản trên đất là 44.184.000 đồng. Tổng cộng là 167.429.200 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi chín ngàn hai trăm đồng).

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015, để tính lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

[1.3] Ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời 72 trụ tiêu gỗ trồng năm 2006 để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T. Ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 phải chịu toàn bộ chi phí cho việc tháo dỡ, di dời trụ tiêu.

[2] Về án phí:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 8.371.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Nguyên đơn ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001096 ngày 01/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hoàng Võ Quốc H và bà Trần Thị H1; bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Phạm Thị Ánh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- TAND CC tại Đà Nẵng
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đường sự;
- Lưu.

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

*(Đã ký)*

**Trương Công Bình**