

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 53/2019/DS-PT
Ngày 16 - 10 - 2019
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại
về tài sản, yêu cầu khôi phục
nguyên trạng đất và công trình
trên đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Sơn;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ;

Bà Nguyễn Thị Minh Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Mông Thị Mai Phương - Kiểm sát viên;

Ngày 16 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, yêu cầu khôi phục nguyên trạng đất và công trình trên đất do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc C; địa chỉ: Số 10C, ngách 70/19, ngõ 29, phường K, quận T, thành phố Hà Nội; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đào Thị N; địa chỉ: Số 10C, ngách 70/19, ngõ 29, phường K, quận T, thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 12 năm 2018; có mặt;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: Xóm A, thôn V, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị H; địa chỉ: Xóm B, thôn V, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, là người đại diện theo ủy quyền theo văn

bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2019; có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đào Thị N; địa chỉ: Số 10C, ngách 70/19, ngõ 29, phường K, quận T, thành phố Hà Nội; có mặt;

Người làm chứng: Bà Đỗ Thị T; Địa chỉ: Xóm C, thôn V, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt;

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị V là bị đơn và bà Đào Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 03/02/2018, bà Nguyễn Thị V thỏa thuận với bà Đào Thị N chuyển nhượng 820m² đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 53, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn với giá 360.000.000 đồng. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N, số vào sổ cấp GCN CH 04491 ngày 28/10/2014, thay đổi ngày 06/02/2015 theo số hồ sơ số 003567. Hai bên đã viết giấy chuyển nhượng đất không đề ngày, tháng, năm; không có công chứng, chứng thực, chỉ có chữ ký của bà Đào Thị N, bà Nguyễn Thị V và người làm chứng bà Đỗ Thị T. Sau đó, bà Nguyễn Thị V đã giao trước cho bà Đào Thị N 310.000.000 đồng, bà Đào Thị N đã giao cho bà Nguyễn Thị V giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N.

Với lý do nêu trên, nguyên đơn ông Lê Ngọc C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết không công nhận giấy chuyển nhượng đất đã ký giữa bà Đào Thị N với bà Nguyễn Thị V do giấy chuyển nhượng này chưa qua công chứng, chứng thực, chưa được sự đồng ý của ông là chồng bà Đào Thị N; buộc bà Nguyễn Thị V phải khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu, hót đất đổ đi và xây lại tường bao như cũ; yêu cầu bồi thường thiệt hại hai vụ ngô do không canh tác được là 15.000.000 đồng.

Bà Đào Thị N khai rằng sau khi giao nhận tiền với bà Nguyễn Thị V, cùng ngày bà Đào Thị N đề nghị được trả lại số tiền 310.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị V và không đồng ý bán đất cho bà Nguyễn Thị V nữa. Bà Đào Thị N đã đặt vấn đề trả lại tiền nhưng bà Nguyễn Thị V không nhận lại tiền. Trong quá trình các bên đang xảy ra tranh chấp, bà Nguyễn Thị V đã phá tường bao, đổ đất vào mảnh đất tranh chấp, nên bà Đào Thị N đã báo chính quyền. Nay bà Đào Thị N đề nghị được trả lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền 310.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị V phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải bồi thường tường rào bị phá, vận chuyển đất trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất.

Về phía bị đơn bà Nguyễn Thị V khai rằng: Hai bên đã thỏa thuận mua bán với nhau mảnh đất có diện tích 820m² tại xã V, huyện B với giá là 380.000.000 đồng và bà đã trả trước cho bà Đào Thị N 310.000.000 đồng, hai bên làm giấy tờ giao nhận tiền có bà Đỗ Thị T làm chứng và bà Đào Thị N có đưa cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi xem thấy có tên ông Lê

Ngọc C bà có hỏi lại thì bà Đào Thị N nói rằng ông Lê Ngọc C hiện bị tai biến liệt không biết gì nên mọi việc đều do bà Đào Thị N quyết định, lo liệu và còn đưa cho bà một biên bản xác định ranh giới hiện trạng thửa đất do Ủy ban nhân dân xã lập, đồng thời bà Đào Thị N có nói khi làm xong sổ đỏ cho bà Nguyễn Thị V thì sẽ lấy hết số tiền còn lại; sau đó do nhu cầu cần diện tích đất để sản xuất, kinh doanh, bà đã tiến hành dỡ bỏ một phần tường rào, thuê xe đổ đất và máy ủi tôn tạo mặt bằng. Khi đang tiến hành đổ đất san nền thì bà Đào Thị N điện thoại nói có người mua mảnh đất với giá cao hơn, bà N bảo để đất bà N bán, số tiền lãi sẽ chia nhau, nhưng bà không đồng ý nên bà Đào Thị N mới dùng mọi cách để đòi lại mảnh đất đã thỏa thuận chuyển nhượng. Việc bà Đào Thị N cho rằng sau khi nhận tiền cùng ngày đã đề nghị trả lại tiền và đề nghị Ủy ban xã giải quyết là không đúng vì bà chưa thấy bà Đào Thị N đặt vấn đề trả lại tiền và cũng chưa thấy Ủy ban xã có ý kiến gì.

Sau khi đã điều tra xác minh, thẩm định, định giá tài sản, tiếp cận công khai chứng cứ; Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị N với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ngược lại bị đơn bà Nguyễn Thị V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và không chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 116 Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 131 của Bộ luật dân sự 2005. Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình. Điều 167 Luật đất đai. Khoản 1, 6 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc C: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/02/2018 giữa bà Đào Thị N và bà Nguyễn Thị V. Chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại về phá tường rào và khôi phục nguyên trạng đối với phần đất chuyển nhượng như ban đầu của nguyên đơn ông Lê Ngọc C.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Ngọc C đòi bồi thường 15.000.000 đồng hai vụ không trồng được ngô.

- Buộc bà Đào Thị N phải trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị V số tiền 310.000.000đ (ba trăm mười triệu đồng) tiền nhận chuyển nhượng đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị V phải trả cho bà Đào Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Ngọc C, số vào sổ cấp GCN: CH 04491 ngày 28/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N phải bồi thường cho ông Lê Ngọc C số tiền 5.095.648đ (năm triệu không trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm bốn mươi tám đồng).

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với thửa đất tranh chấp, cụ thể: Múc hết phần đất đắp thêm tính bình quân cao 70 cm trên diện tích 819,6 m² tổng là 573,72 m³.

- Buộc bà Đào Thị N có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị V số tiền 13.800.000 đồng và số tiền 36.996.164 đồng, tổng cộng là 50.796.164 đồng.

Khi người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ nói trên đối với bà Nguyễn Thị V; thì bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Trong thời hạn luật định, ngày 19/6/2019 bị đơn bà Nguyễn Thị V kháng cáo yêu cầu trong trường hợp hủy hợp đồng mua bán đất giữa hai bên là bà Đào Thị N và Nguyễn Thị V thì bà Đào Thị N phải trả bà Nguyễn Thị V 310.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất; 310.000.000 đồng tiền phạt cọc và số tiền lãi từ khi đặt cọc đến khi hai bên giải quyết xong và phải trả cho bà số tiền đất đã đo 573,72m³, tiền thuê máy móc san ủi mặt bằng là 28.000.000 đồng; yêu cầu đưa bà Đỗ Thị T vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

Ngày 19/6/2019 bà Đào Thị N kháng cáo không chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đào Thị N phải có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Ngọc C. Cụ thể: Múc hết phần đất đắp thêm tính bình quân cao 70cm trên diện tích 819,6m² tổng là 573,72m³. Không chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đào Thị N phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị V số tiền 13.800.000 đồng và số tiền 36.996.164 đồng, tổng cộng là 50.796.164 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N giữ nguyên nội dung kháng cáo; bị đơn Nguyễn Thị V mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, trường hợp không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất thì bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật, bà Đào Thị N có lỗi phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà và khôi phục lại hiện trạng ban đầu của thửa đất.

Người làm chứng chị Đỗ Thị T trình bày: Có việc bà Nguyễn Thị V và bà Đào Thị N thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau mảnh đất như đã nêu với giá 380.000.000 đồng; khi đó bà Nguyễn Thị V còn được lên vay số tiền 310.000.000 đồng của chị để đưa cho bà Đào Thị N, hai bên làm giấy viết tay tại gia đình chị, khi bà Đào Thị N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị V xem xong có nói giấy có tên ông Lê Ngọc C thì phải có chữ ký của ông Lê Ngọc C, khi đó bà Đào Thị N có nói ông Lê Ngọc C hiện bị tai biến, bị liệt nên mọi việc đều do bà Đào Thị N quyết định, lo liệu. Bà Đào Thị N còn đưa cho bà Nguyễn Thị V một tờ giấy xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và còn nói bà Đào Thị N sẽ làm được sổ đỏ cho bà Nguyễn Thị V, khi nào có sổ thì bà Nguyễn Thị V sẽ trả nốt số tiền còn lại; sau

đó thì bà Đào Thị N có nhờ bà Nguyễn Thị V đưa đi đâu không rõ; mọi việc sau này diễn ra thế nào chị không biết.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Bà Đào Thị N không có quyền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất vì thửa đất mang tên ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N, nên xác định lỗi thuộc về bà Đào Thị N; khi bà Nguyễn Thị V đổ đất, các tài liệu không thể hiện, chỉ thể hiện liên quan đến số tiền 310.000.000 đồng, không có nội dung liên quan đến việc đổ đất, cho nên bản án sơ thẩm buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất là có căn cứ.

Việc bà Đào Thị N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V mảnh đất liên quan đến đất đang tranh chấp với người thứ ba chưa được giải quyết xong, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu về việc giải quyết tranh chấp, đồng thời xác định người tham gia tố tụng trong vụ án chưa đầy đủ; một số tài liệu trong hồ sơ vụ án chỉ là bản phô tô, không có công chứng, chứng thực theo quy định của Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Tòa cấp sơ thẩm không giải thích cho các đương sự về quyền được trợ giúp pháp lý theo quy định của pháp luật cho đối tượng trợ giúp pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn; giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Ngọc C và bị đơn bà Nguyễn Thị V vắng mặt. Tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Ngọc C là bà Đào Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V là bà Phạm Thị H có mặt tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn.

[2] Về xác định người tham gia tố tụng: Các bên đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng của hợp đồng là 820m² đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 53, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc C, số vào sổ cấp GCN CH 04491 ngày 28/10/2014. Ngày 06/02/2015 đã thực hiện thay đổi người sử dụng đất từ ông Lê Ngọc C thành ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N, theo số hồ sơ số 003567. Như vậy thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N, không phải cấp cho hộ gia đình ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định các con của ông Lê Ngọc C, bà Đào Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng.

[3] Về quan hệ pháp luật: Trong vụ án này bên cạnh yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do không sử dụng được đất thì nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải khôi phục nguyên trạng đất và công trình trên đất. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” là chưa đầy đủ, còn thiếu yêu cầu “ Khôi phục nguyên trạng đất và công trình trên đất” của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án bà Đào Thị N và bà Nguyễn Thị V đều khẳng định sự việc mua bán quyền sử dụng đối với 820m² đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 53, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn là có thật. Hình thức của giao dịch được thể hiện bằng Giấy chuyển nhượng đất không đề ngày, tháng, năm; không có công chứng, chứng thực, chỉ có chữ ký của bà Đào Thị N, bà Nguyễn Thị V và người làm chứng là bà Đỗ Thị T. Tuy nhiên như đã phân tích, thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N. Do vậy xác định quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N, do đó việc định đoạt phải được sự đồng ý của cả ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N. Thực tế bà Đào Thị N đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị V mà không có ý kiến của ông Lê Ngọc C là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Ngọc C. Vì vậy, giao dịch dân sự về việc mua bán quyền sử dụng 820m² đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 53, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn giữa bà Đào Thị N và bà Nguyễn Thị V là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và điểm a khoản 1 Điều 177 của Bộ luật dân sự do chủ thể thực hiện không có năng lực dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông Lê Ngọc C, bà Đào Thị N chưa được phân chia, do đó giao dịch dân sự bị vô hiệu. Vì vậy, giấy chuyển nhượng đất không đề ngày, tháng, năm; không có công chứng, chứng thực giữa bà Đào Thị N và bà Nguyễn Thị V là vô hiệu cả về hình thức lẫn nội dung. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/02/2018 giữa bà Đào Thị N và bà Nguyễn Thị V là có căn cứ.

[5] Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do bà Đào Thị N đã có hành vi lừa dối trong giao dịch dân sự, cố ý thông tin cho bà Nguyễn Thị V rằng ông Lê Ngọc C đang bị tai biến, bị liệt không biết gì nên việc mua bán chuyển nhượng là do bà toàn quyền lo liệu quyết định và còn cam kết sẽ làm được sổ đỏ cho bà Nguyễn Thị V; việc làm của bà Đào Thị N đã làm cho bà Nguyễn Thị V hoàn toàn tin tưởng về chủ thể của giao dịch dân sự nên đã xác lập đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền cho bà Đào Thị

N; do vậy phần lỗi chủ yếu dẫn đến không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là do bà Đào Thị N; nhưng phía bà Nguyễn Thị V cũng có một phần lỗi đã không tuân thủ theo quy định của pháp luật, tin tưởng vào lời nói không có căn cứ của bà Đào Thị N. Căn cứ vào mức độ lỗi của hai bên xác định lỗi phần lớn thuộc về bà Đào Thị N nên bà phải chịu tỷ lệ lỗi là 8 phần, bà Nguyễn Thị V phải chịu 2 phần. Vì vậy, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cần căn cứ vào mức độ lỗi của hai bên để buộc mỗi bên phải bồi thường thiệt hại, khắc phục hậu quả theo tỷ lệ lỗi của mỗi bên; về phía nguyên đơn ông Lê Ngọc C không có lỗi do không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không phải chịu trách nhiệm.

[6] Thiệt hại gây ra đối với việc phá tường rào, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác định bức tường rào bị phá có giá trị là 5.095.648 đồng và việc bà Nguyễn Thị V đã đổ đất vào diện tích đất nhận chuyển nhượng, Hội đồng định giá xem xét có giá trị là 13.800.000 đồng. Ông Lê Ngọc C là nguyên đơn yêu cầu mức đất đã bồi thêm và xây lại tường rào để trả lại nguyên trạng ban đầu; yêu cầu này của ông Lê Ngọc C đã được Tòa cấp sơ thẩm xem xét giải quyết, ông Lê Ngọc C không có kháng cáo, bà Đào Thị N kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc bà phải bồi thường cho ông Lê Ngọc C. Xét, yêu cầu của bà Đào Thị N đưa ra không có căn cứ để chấp nhận vì như đã phân tích bà Đào Thị N là người có lỗi lớn, đã lừa dối bà Nguyễn Thị V để ký, nhận tiền chuyển nhượng đất dẫn đến hợp đồng không thực hiện được, nhưng phía bà Nguyễn Thị V cũng có một phần lỗi cho nên bà Đào Thị N và bà Nguyễn Thị V cũng phải chịu trách nhiệm bồi thường theo tỷ lệ lỗi của mỗi người; cụ thể bà Đào Thị N phải bồi thường cho ông Lê Ngọc C số tiền là 4.076.000 đồng và mức đất đã đổ thêm để trả lại hiện trạng thửa đất ban đầu cho ông Lê Ngọc C; bà Nguyễn Thị V phải bồi thường cho ông Lê Ngọc C số tiền khôi phục lại tường rào là 1.019.000 đồng.

[7] Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do đã chi phí đổ thêm đất, xét thấy: Như đã phân tích bà Đào Thị N và bà Nguyễn Thị V cùng có lỗi, nhưng phía bà Đào Thị N có phần lớn lỗi nên bà Đào Thị N phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị V phần lớn số tiền bị thiệt hại; phần còn lại do bà Nguyễn Thị V cũng có lỗi nên bà Nguyễn Thị V phải tự gánh chịu, như vậy về thiệt hại chi phí đổ đất là 13.800.000 đồng, bà Đào Thị N phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị V số tiền là 11.040.000 đồng, phần còn lại là 2.760.000 đồng bà Nguyễn Thị V phải tự chịu.

[8] Đối với thiệt hại do không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất; bà Nguyễn Thị V yêu cầu bên bán không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả bà số tiền đã nhận và phải bồi thường cho bà số tiền tương ứng với số tiền đã nhận. Yêu cầu này của bà Nguyễn Thị V không được chấp nhận vì đây không phải số tiền đặt cọc theo quy định của pháp luật để thực hiện hợp đồng; Đối với số tiền 310.000.000 đồng đã nhận, bà Đào Thị N vẫn giữ từ khi nhận tiền cho tới nay chưa trả cho bà Nguyễn Thị V, bà Đào Thị N cho rằng đã đem đến trả bà Nguyễn Thị V nhiều lần nhưng bà Nguyễn Thị V không nhận, nhưng bà Đào

Thị N không đưa ra được căn cứ để chứng minh nên bà Đào Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền 310.000.000 đồng đã nhận. Về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà Nguyễn Thị V đối với số tiền 310.000.000 đồng đã trả cho bà Đào Thị N để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất; xét thấy, giá trị toàn bộ mảnh đất có diện tích là 820 m² là 380.000.000 đồng, Hội đồng định giá tài sản chấp nhận theo giá của hai bên đương sự đưa ra, như vậy, giá được xác định là 463.400 đồng/m²; xét số tiền bà Nguyễn Thị V chi trả đã thực hiện được 81,5% giá trị của hợp đồng, tương đương diện tích 668 m², còn lại diện tích 152 m² tương đương số tiền 70.439.000 đồng là tiền bị thiệt hại; xong như phân tích trên thì bà Nguyễn Thị V cũng có một phần lỗi nên bà phải chịu theo tỷ lệ lỗi, phần còn lại bà Đào Thị N phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị V; sau khi đã khấu trừ lỗi của mỗi bên thì bà Đào Thị N phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị V số tiền bị thiệt hại là 56.351.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bà Đào Thị N phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị V là 56.351.000 đồng + 11.040.000 đồng = 67.391.000 đồng.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị N và một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V.

[10] Về chi phí định giá tài sản theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N là người có phần lớn lỗi dẫn tới không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Đào Thị N phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản theo quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án chi phí khi đi xem xét thẩm định và định giá tài sản hết 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Nguyên đơn ông Lê Ngọc C có đơn yêu cầu đi xem xét thẩm định và định giá tài sản đã tạm nộp số tiền này. Vì vậy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn ông Lê Ngọc C số tiền 5.000.000 đồng.

[11] Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Bà Đào Thị N phải chịu án phí giá ngạch đối với các khoản tiền phải bồi thường là: Bồi thường cho nguyên đơn ông Lê Ngọc C số tiền 4.076.000 đồng; bồi thường cho bà Nguyễn Thị V số tiền 67.391.000 đồng; như vậy tổng số tiền án phí sơ thẩm bà Đào Thị N phải chịu là 3.573.000 đồng.

[12] Về án phí phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[13] 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 1 Điều 308; khoản 2 Điều 228; Điều 147; Điều 148; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116 Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 127; Điều 131; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 167 Luật đất đai; khoản 1, 6 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị N và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị V; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

1. Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 03/2/2018 giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị N và bị đơn bà Nguyễn Thị V.

2. Buộc bà Đào Thị N phải bồi thường cho ông Lê Ngọc C số tiền 4.076.000đ (bốn triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng); bà Đào Thị N phải khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 53, xã V, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; phải mức hết phần đất đắp thêm tính bình quân cao 70 cm trên diện tích 819,6 m² tổng là 573,72 m³ (năm trăm bảy mươi ba phẩy bảy mươi hai mét khối). (Có bản sơ họa thửa đất kèm theo).

3. Buộc bà Nguyễn Thị V phải bồi thường cho ông Lê Ngọc C số tiền 1.019.000đ (một triệu không trăm mười chín nghìn đồng).

4. Buộc bà Đào Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 310.000.000đ (ba trăm mười triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 67.391.000đ (sáu mươi bảy triệu ba trăm chín mươi một nghìn đồng). Tổng cộng bà Đào Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền là 377.391.000đ (Ba trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm chín mươi một nghìn đồng).

5. Khi người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị N thực hiện xong toàn bộ các nghĩa vụ trả tiền cho bà Nguyễn Thị V, thì bà Nguyễn Thị V phải phải hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Ngọc C và bà Đào Thị N, số vào sổ cấp GCN: CH 04491 ngày 28/10/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn cho bà Đào Thị N.

6. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Bà Đào Thị N phải chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định. Số tiền này ông Lê Ngọc C đã nộp và chi phí trong quá trình định giá tài sản. Vì vậy bà Đào Thị N có trách nhiệm trả cho ông Lê Ngọc C số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

7. Về án phí sơ thẩm:

7.1 Buộc bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

7.2 Buộc bà Đào Thị N phải chịu 3.573.000đ (ba triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

8. Về án phí phúc thẩm:

8.1. Bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả bà Nguyễn Thị V số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2015/0000183 ngày 02 tháng 7 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lạng Sơn.

8.2. Bà Đào Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2015/0000216 ngày 21 tháng 8 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B được khấu trừ vào khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm phải nộp, bà Đào Thị N còn phải nộp tiếp số tiền là 3.273.000đ (ba triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn đồng) để sung ngân sách Nhà Nước.

9. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu; mà người phải thi hành án chưa thi hành, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 16/10/2019.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Phòng KTNV& THA;
- TAND huyện B, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS huyện B, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa dân sự.

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Xuân Sơn