

Bản án số: 23/2023/DS-PT
Ngày: 25-4-2023
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 QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Văn Phú**

Các Thẩm phán: Ông **Bùi Xuân Liêm**

Ông **Phạm Quốc Bảo**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị M Hiếu** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 146 Trương Văn Định, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Thanh Tân, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 2, thôn Lộc Ngọc, xã Tam Tiến, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Trương Thị S, sinh năm 1928; địa chỉ: Thôn Phú Thạnh, xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lương Văn H, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 2, thôn Phú Thạnh, xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết Sương, Luật sư Công ty luật Trâm Anh, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: Tổ 3, khối phố Đoàn Trai, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Hiền T, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 146 Trương Văn Định, tổ 29, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hiền T: bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 146 Trương Văn Định, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Ông Lương Văn H, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 2, thôn Phú Thạnh, xã Tam

Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

+ Bà Trương Thị V, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ 2, thôn Phú Thạnh, xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Đỗ Tuấn M, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 2, thôn Phú Thạnh, xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn bà Trương Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 14/01/2008, bà Trương Thị S có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà 912m² đất thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Trong 912m² đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà có 100m² đất ở và 812m² đất trồng cây lâu năm. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Bà đã đưa trước cho bà S số tiền 48.500.000 đồng, do ông Lương Văn H và bà Trương Thị V nhận thay. Sau đó, bà đi chấp hành hình phạt tù 10 năm nên không có điều kiện để yêu cầu bà S thực hiện hợp đồng. Nay bà yêu cầu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà 912m² đất thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa bà với bà S, ông H và bà V vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà S, ông H và bà V phải liên đới trả lại cho bà số tiền đã nhận 48.500.000 đồng và liên đới bồi thường thiệt hại cho bà theo giá đất trên thị trường hiện nay gồm 100m² đất ở và 812m² đất trồng cây lâu năm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: yêu cầu bà S, ông H và bà V phải trả lại 48.500.000 đồng và số tiền 2.670.000 đồng phí chuyển mục đích sử dụng 200m² đất thổ cư S đất ở; yêu cầu bà S, ông H và bà V phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà N theo giá đất trên thị trường hiện nay gồm 200m² đất ở và 442,3m² đất trồng cây lâu năm.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trương Thị S và người đại diện theo ủy quyền của bà là ông Lương Văn H trình bày:

Bà Trương Thị S thừa nhận vào năm 2008 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N 912m² đất thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (bà S đã được UBND thị xã Tam Kỳ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995) với giá là 100.000.000 đồng. Bà N đã đưa trước cho bà S số tiền 48.500.000 đồng do ông Lương Văn H và vợ ông H là bà Trương Thị V nhận thay. Tuy nhiên, trước đó vào năm 2007 Nhà nước đã mở đường An Hà - Quảng Phú (nay là đường Lê Thánh Tông), nên thửa đất trên nằm trong quy hoạch không được tách thửa chuyển nhượng, nhưng do năm 2008 mẹ ông là bà S bị đau, cần tiền chữa bệnh, mà bà N làm công ty bất động sản có quan hệ quen biết rộng nên hai bên vẫn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cho nhau. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà N lại tự ý đi làm hợp đồng chuyển toàn bộ thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ S tên cho bà N trái pháp luật và đã bị Tòa án hủy hợp đồng giả mạo này. Nay bà S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà N 912m² đất thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ theo thỏa thuận năm 2008. Bà S chỉ đồng ý trả lại cho bà N số tiền 48.500.000 đồng và trả tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng tính từ

năm 2008 đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lương Văn H đại diện cho bị đơn thay đổi ý kiến, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Hiền T trình bày:

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của vợ ông là bà Nguyễn Thị N. Ngoài ra, ông xin bổ sung thêm là: Gia đình bà S có nhờ vợ ông (bà N) chuyển mục đích thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ từ đất cây lâu năm không có đất ở S 200m² đất ở, còn lại là đất cây lâu năm, nên mới thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N 912m² đất thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 tại xã Tam Phú. Vì vậy, đề nghị gia đình bà S xem lại việc này để hai bên có hướng giải quyết hợp tình, hợp lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 04/03/2022:

Do bà Nguyễn Thị N là người có công ty kinh doanh bất động sản, bà N có đến đặt vấn đề giúp mẹ ông là bà Trương Thị S làm thủ tục tách thửa, nhưng do mẹ ông không có tiền để làm, nên bà N nói mẹ ông chuyển nhượng cho bà N 912m² đất vườn của mẹ ông tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ với giá 100.000.000 đồng để lấy tiền làm thủ tục tách thửa thì mẹ ông đồng ý. Do mẹ ông già, mắt kém không viết được, nên nói ông và vợ ông viết giấy nhận từ bà N 02 lần tổng cộng số tiền 40.000.000 đồng. Số tiền này sau khi vợ chồng ông nhận từ bà N thì vợ chồng ông đưa cho mẹ ông (bà Trương Thị S) cất giữ, rồi mẹ ông đưa lại cho bà N để nhờ bà N làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, sau đó bà N không tách thửa cho mẹ ông mà lại lừa mẹ ông ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của mẹ ông có số thửa 321, tờ bản đồ số 22 diện tích 3.851m² tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ cho bà N.

Do bà N lừa mẹ ông ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 diện tích 3.851m² cho bà N. Hơn nữa, sau này gia đình ông mới biết thửa đất của mẹ ông nằm trong quy hoạch không được tách thửa, nên gia đình ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N.

Đối với số tiền bà N đã giao trước cho mẹ ông 40.000.000 đồng thì mẹ ông không đồng ý trả lại cho bà N, vì bà N có hẹn sẽ giao đủ số tiền còn lại 60.000.000 đồng vào ngày 20/02/2008 (âm lịch) theo cam kết tại Giấy mua đất ngày 24/01/2008 do chính bà N viết.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trương Thị V trình bày:

Việc giao dịch đất giữa mẹ bà (bà S) với bà N đã bị tuyên vô hiệu tại Bản án số 01/2020/KDTM-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là do bà N đã có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản (theo Bản án hình sự phúc thẩm số 16/2010/HSPT ngày 29/11/2010 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng).

Ban đầu, bà N tiếp cận gia đình bà lấy tư cách là giám đốc công ty có chức năng làm dịch vụ tách thửa nên đã nhận làm dịch vụ cho mẹ bà. Sau đó, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 912m² đất, giá 100 triệu đồng để có kinh phí đưa cho bà N thực hiện việc S tên, tách thửa đất. Nhưng bà N chỉ đưa được 48.500.000 đồng (trong đó có 20 triệu tiền đặt cọc). Tiếp theo, bà N lừa mẹ bà viết giấy ủy quyền S tên cho bà N đứng tên. Sau đó lừa mẹ bà ký hợp đồng chuyển nhượng để lấy hết 3.851m² đất của gia

đình bà rồi đi thế chấp tại ngân hàng.

Hợp đồng chuyển nhượng đã bị tuyên vô hiệu bằng bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì giao dịch này cũng đương nhiên vô hiệu, hợp đồng chung bị hủy (hợp đồng 3.851m²) thì hợp đồng riêng lẻ (hợp đồng 912m²) đương nhiên cũng vô hiệu.

Số tiền bà N đưa cho mẹ bà là tiền đặt cọc nhằm cam kết thực hiện giao dịch mua bán, bà N hứa hẹn giao đủ tiền vào ngày 09/01 âm lịch nhưng cuối cùng bà vi phạm hợp đồng. Bà N là người vi phạm nên phải chịu mất số tiền đặt cọc này. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Tuấn M trình bày:

Vào năm 2012, ông Lương Văn H và vợ là bà Trương Thị V có nói với ông là vợ chồng ông H, bà V được mẹ là bà S chia cho một phần đất giáp với nhà ở của ông (căn nhà này ông làm trên phần đất đã được bà S bán cho ông từ năm 2003), thì ông đồng ý mua. Vợ chồng ông H, bà V nói bán cho ông diện tích chiều ngang (giáp đường Lê Thánh Tông) khoảng 4,5m, chiều dài khoảng 35 mét, diện tích khoảng 157,5 m², giá bán là 25.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà V. Vợ chồng ông H, bà V có viết giấy bán diện tích đất trên cho ông. Sau đó, ông làm nhà tạm và chái tạm trên phần diện tích đất này để làm ăn, buôn bán cho đến nay.

Nay bà Nguyễn Thị N xảy ra tranh chấp đất với bà Trương Thị S trong đó có phần diện tích 157,5 m² (4,5m x 35 mét) do vợ chồng ông H, bà V bán cho ông và ông đã làm nhà tạm trên diện tích đất này để làm ăn buôn bán. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Phía bị đơn thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng 912m² đất cho vợ chồng bà N. Nay bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc bà Trương Thị S, ông Lương Văn H và bà Trương Thị V trả lại số tiền 51.170.000 đồng. Trong đó có 48.500.000 đồng đã nhận trước tương đương với giá trị 442,3m² đất trồng cây lâu năm và 2.670.000 đồng tiền chuyển mục đích 200m² đất thổ cư S đất ở; bồi thường thiệt hại cho vợ chồng bà N 200m² đất ở và 442,3m² đất trồng cây lâu năm theo giá thị trường.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn, bà Nguyễn Thị Tuyết Sương trình bày:

Bà Nguyễn Thị N đã lừa dối bà Trương Thị S để ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.851m² S cho bà N. Hợp đồng này đã bị bản án hình sự phúc thẩm số 16/2010/HSPT ngày 29-11-2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng hủy vì vô hiệu do bị lừa dối, nên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 912m² nằm trong thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 cũng đã được xem xét, giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Số tiền 48.500.000 đồng bà N đưa cho bà S là công cụ phạm tội, nên đề nghị tịch thu sung công quỹ Nhà nước; đối với yêu cầu của nguyên đơn không đúng theo yêu cầu khởi kiện ban đầu, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 06/2022/QĐ-SCBSBA, ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân

thành phố Tam Kỳ, đã căn cứ vào các điều 122, 128, 134, 137, 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng: “*Biên bản thỏa thuận (V/v chuyển nhượng đất)*” ngày 26/01/2008 giữa bà Trương Thị S với bà Nguyễn Thị N và ông Lê Hiền T bị vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, buộc bà Trương Thị S, ông Lương Văn H và bà Trương Thị V chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Lê Hiền T số tiền 48.500.000 đồng và số tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 274.302.500 đồng. Tổng cộng hai khoản: 322.802.500 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/5/2022, bị đơn bà Trương Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 05/5/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn bà Trương Thị S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; bị đơn không rút đơn kháng cáo mà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thì thấy:

Tại “*Biên bản thỏa thuận (V/v chuyển nhượng đất)*” ngày 26/01/2008 thể hiện giữa vợ chồng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N, ông Lê Hiền T với bị đơn là bà Trương Thị S có thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích 912m² đất thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 tại xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam với giá 100.000.000 đồng. Bà N đã giao trước cho bà S (do vợ chồng ông Lương Văn H,

bà Trương Thị V trực tiếp nhận) số tiền 48.500.000 đồng. Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng này thì các bên đã biết được thửa đất này nằm trong quy hoạch làm đường, không được phép tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng, điều này đã được thể hiện tại Điều 2 của biên bản nêu trên là “*Hiện nay lô đất nằm trong khu quy hoạch của dự án đường An Hà – Quảng Phú nên không tách thửa được*”, các đương sự cũng thừa nhận việc này.

Ngoài ra, thửa đất trên được Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ) cấp cho hộ gia đình bà Trương Thị S, nhưng chỉ có một mình bà S ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà N là không đúng quy định tại Điều 108, 109 BLDS 2005, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình. Do đó, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

Đồng thời việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ mới thực hiện bằng một “*Biên bản thỏa thuận (V/v chuyển nhượng đất)*” là không đúng theo quy định tại Điều 127 BLDS năm 2005.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 912m² tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 vô hiệu và xác định nguyên đơn, bị đơn đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 48.500.000 đồng và 1/2 thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 442,3 m² (tương ứng 48.500.000 đồng) là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm đôi bên thống T áp dụng giá trị đất vườn theo như định giá tại cấp sơ thẩm là 1.350.000 đồng/m². Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại là (1.350.000 đồng/m² x 442,3 m²) - 48.500.000 đồng = 548.605.000 đồng, chia đôi thiệt hại mỗi người phải chịu là 274.302.500 đồng. Bà S, bà V và ông H liên đới hoàn trả và bồi thường cho bà N tổng cộng là 322.802.500 (48.500.000 đồng + 274.302.500 đồng) đồng là có cơ sở.

Xét yêu cầu về bồi thường thiệt hại đối với 100 m² đất ở của nguyên đơn thì thấy:

Theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 912m² (trong đó có 100m² đất ở và 812m² đất vườn). Tuy nhiên, vị trí diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là loại đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 321, tờ bản đồ số 22 xã Tam Phú, thành phố Tam Kỳ và không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng S đất ở. Do đó, việc các bên thỏa thuận trong diện tích đất 912m² có 100m² đất ở là trái pháp luật về đất đai, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà S, ông H và bà V liên đới bồi thường 200m² đất ở và 442,3m² đất trồng cây lâu năm theo giá thị trường và 2.670.000 đồng mà bà N cho rằng là tiền chuyển mục đích 200m² đất thổ cư của bà S S đất ở là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và không xem xét giải quyết là đúng quy định pháp luật.

Xét yêu cầu của bị đơn về việc xem xét thời hạn tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Luật đất đai năm 2005, do đó theo quy định tại khoản 2 Điều 236 BLDS năm 2005 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố

giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Do đó, không chấp nhận yêu cầu này của phía bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng M cho kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, nên bà N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 BLTTDS. Bà N đã nộp tạm ứng chi phí trên là 15.000.000 đồng; số tiền thực tế chi phí là 6.559.000 đồng; số tiền thừa trả lại cho bà N là 8.441.000 đồng (bà Nguyễn Thị N đã nhận lại số tiền này).

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn bà Trương Thị S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ các điều 26, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 108, 109, 122, 127, 128, 134, 136, 137 và 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 288 của Bộ luật dân sự năm 2015; Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 12, 6, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đối với bị đơn bà Trương Thị S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng: “*Biên bản thỏa thuận (V/v chuyển nhượng đất)*” ngày 26/01/2008 giữa bà Trương Thị S với bà Nguyễn Thị N và ông Lê Hiền T bị vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N;

Buộc bà Trương Thị S, ông Lương Văn H và bà Trương Thị V chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Lê Hiền T số tiền **48.500.000 đồng** (*Bốn mươi tám triệu, năm trăm ngàn đồng*) và số tiền thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: **274.302.500 đồng** (*Hai trăm bảy mươi bốn triệu, ba trăm lẻ hai ngàn, năm trăm đồng*). Tổng cộng hai khoản: **322.802.500 đồng** (*Ba trăm hai mươi hai triệu, tám trăm lẻ hai ngàn, năm trăm đồng*).

- Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Buộc bà Trương Thị S, ông Lương Văn H và bà Trương Thị V chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà N 1/2 chi phí tố tụng với số tiền **4.666.331 đồng** (*Bốn triệu, sáu trăm sáu mươi sáu ngàn, ba trăm ba mươi một đồng*).

+ Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu là 6.559.000 đồng (bà N đã nộp đủ số tiền này).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền người phải thi hành án có nghĩa vụ phải trả cho đến khi thi hành án xong, thì người 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- **Án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà Trương Thị S, ông Lương Văn H và bà Trương Thị V được miễn án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 1.212.500 đồng (Một triệu hai trăm mười hai ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001006 ngày 05-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- **Án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 000865 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Bà Trương Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 (25/4/2023).

Nơi nhận:

- TAND CC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS thành phố Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Văn Phú

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Huỳnh Văn Phú

