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

Bản án số: **19** /2024/DS PT
Ngày: 22-01-2024
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Bà V Thị Thanh Hòa
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Thái
Ông Nguyễn Văn T

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lài -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

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

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023, về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần B, sinh năm 1976
Địa chỉ: Thôn T, xã T, thị xã L, Bình Thuận

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Theo văn bản uỷ quyền ngày 26/11/2021 (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1972 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà V: Ông Phạm Viết D, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố 01, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị V: Ông

Nguyễn Văn D - Luật sư của Văn phòng luật sư Chuyên chính thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn P, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T\g, sinh năm 1989 Địa chỉ: Thôn S, Xã T, huyện H, Bình Thuận. Theo văn bản uỷ quyền ngày 16/3/2022. (có mặt);

2. Ông Nguyễn Đức Á, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn M, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị V – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/11/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/3/2022 và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày: Nguyên đơn là người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 1373m^2, trong đó có 200m^2 đất ở toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã La Gi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B. Ngày 17/12/2020, nguyên đơn thoả thuận chuyển nhượng lại một phần thửa đất cho bà Nguyễn Thị V có đặc điểm chiều ngang theo mặt đường bê tông là 10 mét, chiều sâu là 35 mét. Tổng diện tích chuyển nhượng là 350m^2 trong đó có 50m^2 đất thổ cư với số tiền là 800.000.000 đồng. Sau khi thoả thuận, trong quá trình làm thủ tục tách thửa thì bà V nói với nguyên đơn là do vợ nguyên đơn nợ tiền thi hành án nên tài sản sẽ bị phát mãi, nếu tách thửa với diện tích nêu trên thì Chi nhÁ Văn phòng đăng ký đất đai không cho tách. Lấy lý do trên nên bà V đã gợi ý cho nguyên đơn là làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 1373m^2 sang cho bà V đứng tên. Sau khi chuyển nhượng xong thì bà V sẽ làm thủ tục tách thửa với diện tích đã sang nhượng là 10 mét chiều ngang, sâu 35 mét đồng thời làm thủ tục chuyển trả lại cho nguyên đơn diện tích đất còn lại. Để làm tin cùng ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2020, bà Nguyễn Thị V viết giấy xác nhận có nội dung *"Tôi có nhận quyển sổ của em Trần B để chuyển nhượng tách sổ nay*

tôi viết giấy này là để cam kết với em Bình tôi Nguyễn Thị V tách sổ xong tôi sẽ chuyển sổ và sang tên và trả sổ lại cho em Trần B trong sổ của em Trần B tôi có mua 10 m ngang sâu 35 trong đó có 50 m^2 thổ cư, tôi tách xong là chuyển nhượng lại cho em Trần B nếu tôi không giữ đúng lời trong đơn tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật". Sau khi bà V viết giấy xác nhận thì nguyên đơn đã tin tưởng giao sổ đỏ cho bà V và làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 1373m^2, trong đó có 200m^2 đất ở toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B cho bà V. Nhưng sau khi công chứng xong từ cuối năm 2020 cho đến nay nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà V thực hiện tách thửa và trả lại diện tích đất còn lại cùng sổ đỏ cho nguyên đơn nhưng bà V không thực hiện và bà V đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Vì lý do trên, nay nguyên đơn yêu cầu toà án tuyên huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần B với bà Nguyễn Thị V được Văn phòng công chứng Nguyễn Lan chứng nhận ngày 17/12/2020, số công chứng 003504, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với tài sản là toàn bộ diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790, vào sổ cấp GCN CH00953 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014 cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B. Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên với diện tích đất có chiều ngang 10 mét theo đường bê tông, sâu 35 mét, tổng diện tích theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai Lagi cung cấp là 341,2 m^2. Buộc bà Nguyễn Thị V phải hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790, vào sổ cấp GCN CH00953 do UBND thị xã La Gi cấp ngày 06/5/2014 cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B để nguyên đơn tiến hành tách thửa phần diện tích đã thoả thuận chuyển nhượng cho bà V.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, theo đại diện nguyên đơn thì lỗi dẫn đến Hợp đồng bị vô hiệu một phần là do bà V có hành vi gian dối làm cho nguyên đơn tin tưởng ký hợp đồng. Vì do lỗi hoàn toàn của bà V nên các thiệt hại phát sinh về chênh lệch giá trị đất bà V phải gÁ chịu, nguyên đơn không có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu một phần nên nguyên đơn không phải chịu bồi thường thiệt hại nếu bị đơn có yêu cầu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày: Ngày 08/9/2020, vợ chồng ông B bán cho bà một diện tích đất chiều ngang theo mặt đường bê tông 10 mét, chiều dài hết đất khoảng 40m. Tổng diện tích khoảng 400m^2 với giá 800.000.000đồng trong đó có 50m^2 đất thổ cư, diện tích đất bà mua thuộc một phần thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, Giấy CNQSD đất số BQ 355790 cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 đứng tên ông Trần B. Địa chỉ thửa đất, thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã La Gi. Qua xem xét bà đồng ý mua và bà đã giao đủ số tiền 800 triệu cho vợ chồng ông B và hai bên đi công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lan. Tuy nhiên khi công chứng thì hai bên thống nhất công chứng hết thửa đất và thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục chuyển qua tên bà thì bà sẽ tách thửa trả lại đất (phần ngoài 10m chiều ngang) cho ông B. Trong quá trình tách thửa do vợ ông B nợ nhiều người nên các chủ nợ đến ngăn cản không cho nên không tách thửa được. Trước sự việc trên, bà đề nghị ông B trả lại tiền và ngừng giao dịch thì ông B trả lời không còn tiền để trả lại cho bà. Ngày hôm sau ông B gợi ý với bà là, bà viết cho ông B một tờ giấy có nội dung là mượn sổ đỏ đi tách thửa, sau khi tách xong sẽ trả lại sổ cho ông B. Nghe lời ông B bà đã viết giấy mượn sổ đỏ và đi làm thủ tục theo ý ông B nhưng cũng không được. Sau đó giữa bà và ông B có bàn nhau là đi đến Cơ quan thi hành án hỏi thủ tục. Kết quả, thi hành án trả lời, ông B muốn tách thửa thì phải trả hết nợ, đóng thuế đầy đủ và các chi phí thi hành án thì mới tách thửa được. Sau khi thi hành án trả lời thì ông B thỏa thuận bán cho bà tiếp 20 mét chiều ngang theo đường bê tông, dài hết đất, lần bán này không viết giấy tờ bán nhưng viết giấy tờ nhận tiền là 1tỷ6 trăm triệu đồng. Tổng cộng ông B đã bán cho bà hai lần một diện tích đất có chiều ngang theo đường bê tông là 30 mét, sâu hết đất với số tiền là 2 tỷ 4 trăm triệu. Thuộc một phần thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, Giấy CNQSD đất số BQ 355790 cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 đứng tên ông Trần B. Địa chỉ thửa đất, thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã La Gi.

Thửa đất của ông B có đặc điểm chiều ngang theo đường bê tông khoảng 40 mét, bà mua chiều ngang 30 mét là một phần của thửa đất, ông B vẫn còn đất. Khi chuyển nhượng do vợ chồng ông B thỏa thuận nhờ bà đứng tên thửa đất, có nghĩa là vợ chồng ông B nợ tiền nhiều người, nếu đất còn đứng tên ông B thì các chủ nợ sẽ xiết nợ nên vợ chồng ông B thỏa thuận chuyển nhượng hết thửa đất cho bà để bà đứng tên. Đến năm 2022 khi con ông B đủ tuổi thì bà chỉ lấy 30 mét chiều ngang theo mặt đường bê tông phần còn lại sẽ tách thửa chuyển cho tên con ông B nhằm giúp ông B không bị xiết nợ. Thửa đất có chiều ngang hơn 30 mét, trừ phần của bà đã mua thì ông B vẫn còn đất khoảng 10 mét. Sau khi

tòa án giải quyết xong vụ kiện này bà lấy đủ 30 mét chiều ngang, phần còn lại sẽ tách thửa trả lại cho ông B. Tổng số tiền 2.400.000.000 đồng bà đưa cho ông B là tiền mua thêm 20 mét đất nhưng ghi giấy với nội dung là vay nợ.

Trong quá trình giải quyết, ông B xuất trình giấy ngày 17/12/2020 có nội dung là bà mượn sổ đỏ để tách thửa có chiều ngang 10 mét, chiều sâu 35 mét. Tờ giấy đó là do bà ghi có nội dung như trên, tuy nhiên như bà đã khai, đây là ý kiến của ông B, khi làm thủ tục công chứng hết thửa đất ông B sợ bà lấy hết đất nên yêu cầu bà ghi giấy có nội dung như vậy, lúc ghi là đúng thực tế vì lúc đó bà chưa mua thêm 20 mét đất.

Nay ông B cho rằng ông B chỉ bán cho bà một diện tích đất chiều ngang 10m theo đường bê tông dài hết đất, thuộc một phần thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, Giấy CNQSD đất số BQ 355790 cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 đứng tên ông Trần B và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã chứng thực 17/12/2020 thì bà không đồng ý hủy hợp đồng, bà xác định mua 30 mét chiều ngang theo đường bê tông, phần đất còn lại bà sẽ trả cho ông B. Cụ thể bà sẽ trả lại diện tích đất theo bản vẽ của Chi nhÁ Văn phòng đăng ký đất đai có chiều ngang 10,48m dài hết đất có tổng diện tích 351,5m^2.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Thành, bà xác định đã chuyển thửa đất 320 cho ông T với giá 2 tỷ đồng, nay ông T buộc bà huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại bà không đồng ý. Vì bà mua bán đất của ông B là hợp pháp sau đó bà chuyển nhượng lại cho ông T cũng hợp pháp nên bà không đồng ý chấp nhận theo yêu cầu của ông Thành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 20/11/2021, tại Văn phòng công chứng Đặng Thuỳ Dương ông và vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á đã thoả thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với số tiền là 2 tỷ đồng. Theo đó vợ chồng ông Á bà V chuyển nhượng cho ông thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã La Gi có diện tích 1.376m^2, trong đó có 200m^2 đất thổ cư. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 vào sổ cấp số GCN: CH 00953 do UBND thị xã La Gi cấp ngày 06/5/2014 cập nhật biến động ngày 15/6/2015 và ngày 01/11/2021.

Về tài sản: Trên đất có nhà ở diện tích xây dựng 75,3m^2, diện tích sàn 75,3m^2, kết cấu tường gạch, nền xi măng, mái tôn, nhà cấp 4, số tầng 01. Sau khi hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng đến ngày 02/6/2022 thì ông được Chi nhÁ Văn phòng đăng ký đất đai thị xã La Gi cập nhật biến động thửa đất sang tên cho ông. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng bà V, ông có tìm hiểu nguồn gốc đất thì bà V xuất trình sổ chuyển nhượng đất giữa bà với

ông Trần B nên ông đồng ý nhận chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng ông có đến xem đất nhưng lúc đi xem đất cũng không gặp ai cản trở nên ông không quan tâm. Từ sau khi nhận chuyển nhượng cho đến nay ông chưa sử dụng thửa đất đó và tài sản trên đất, vợ chồng ông B vẫn ở trên đất. Hiện nay, ông Trần B xác định chỉ bán cho bà V một phần thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18 cụ thể bán 10 mét chiều ngang theo đường bê tông, dài hết đất nhưng bà V đã dùng thủ đoạn gian dối để ông B làm hợp đồng bán hết thửa đất cho bà V. Ông B yêu cầu Toà án huỷ bỏ một phần hợp đồng đối với phần diện tích ngoài 10m chiều ngang thì ông có ý kiến. Nếu Toà án giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông B, huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản giữa ông B và bà V chỉ công nhận một phần với diện tích chiều ngang theo mặt đường bê tông 10 mét, dài hết đất thì ông cũng yêu cầu Toà án công nhận phần diện tích này trong hợp đồng giữa ông và vợ chồng bà V có hiệu lực. Phần diện tích đất còn lại trong hợp đồng giữa ông và vợ chồng bà V Toà xác định là vô hiệu thì ông yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả. Buộc vợ chồng bà V phải thanh toán lại cho ông gía trị đất của phần diện tích bị vô hiệu theo giá trị mà Toà án định giá. Tại biên bản thẩm định và định giá tài sản ngày 23/5/2022 kèm theo sơ đồ khu đất tranh chấp do Chi nhÁ văn phòng đất đai Lagi đo vẽ ngày 16/6/2022 thể hiện, phần diện tích đất ông B yêu cầu tuyên vô hiệu là 1.025,2m^2 . Phần diện tích ông B đề nghị Tòa tuyên có hiệu lực là 341,2m^2 · Giá trị đất theo định giá là 5.715.000đ/ 1 m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 127, 130, 131, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần B và của ông Nguyễn Văn Thành.

1.1 Tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần B với bà Nguyễn Thị V được Văn phòng công chứng Nguyễn Lan chứng nhận ngày 17/12/2020, số công chứng 003504, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa số 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 1373m^2, toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B bị vô hiệu một phần có diện tích đất là 1.025,2m^2 (phần có ký hiệu B, C theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai La Gi, tỉnh Bình Thuận).

Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần B với bà Nguyễn Thị Vđược Văn phòng công chứng Nguyễn Lan chứng nhận ngày 17/12/2020, số công chứng 003504, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích 341,2m^2 trong đó có 50m^2 đất thổ cư đối với thửa số 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 1373m^2, toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B (Phần có ký hiệu A theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai La Gi, tỉnh Bình Thuận).

(Kèm theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai La Gi, tỉnh Bình Thuận)

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị V phải hoàn trả lại cho ông Trần B 1.025,2m^2 đất, trong đó có 150m^2 đất thổ cư và tài sản trên đất, thuộc thửa số 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 1373m^2, toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B.(phần có ký hiệu B, C của sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận). *(Kèm theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai La Gi, tỉnh Bình Thuận).*

2. Tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á với ông Nguyễn Văn T được Văn phòng công chứng Đặng Thuỳ Dương chứng nhận ngày 20/11/2021, số công chứng 000707, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 1373m^2, toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B bị vô hiệu một phần có diện tích là 1.025,2m^2 (phần có ký hiệu B, C của sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận*). (Kèm theo theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận).*

Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á với ông Nguyễn Văn T được Văn phòng công chứng Đặng Thuỳ Dương chứng nhận ngày 20/11/2021, số công chứng 000707, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích 341,2m^2 đối với thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, diện

tích 1373m^2, toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B (Phần có ký hiệu A theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận). *(Kèm theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận)*

2.2 Buộc ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V, Nguyễn Đức Á 1.025,2m^2 đất và tài sản trên đất, trong đó có 150m^2 đất thổ cư, thuộc thửa số 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 1373m^2, toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B (phần có ký hiệu B, C của sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận). *(Kèm theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận).*

3. Buộc bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn T số tiền 4.366.923.000 đồng *(Bốn tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm hai mươi ba ngàn)*

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

4. Ông Trần B và ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á phải chịu 112.966.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Về chi phí tố tụng: Ông Trần B tự nguyện chịu chi phí tụng gồm có chi phí định giá tài sản và chi phí thẩm định là 3.700.000 đồng, chi phí đo đạc là 3.034.000 đồng (đã nộp đủ)

Hoàn trả cho ông Trần B 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004749 ngày 27/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Lagi, Bình Thuận.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012799 ngày 17/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Lagi, Bình Thuận

Ngày 04 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị V kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo là bị đơn đề nghị giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;
- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Người liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập;

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu định giá và được nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng giá mới để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị V. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi theo hướng đã phân tích ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V nộp trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đúng thời gian quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã xác định đúng quan hệ pháp luật, đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức Á có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, thì thấy:

[4.1] Về nội dung kháng cáo: bà Nguyễn Thị V đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Trần B đối với phần đất chuyển nhượng 30m chiều ngang và chiều dài hết đất, tổng diện tích 1.014,9m^2 và bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên là ông Nguyễn Văn T vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Nguyễn Văn T là hợp đồng giả cách, che dấu và để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần B với bà Nguyễn Thị V do Văn phòng công chứng Nguyễn Lan chứng nhận ngày 17/12/2020, số công chứng 003504, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với tài sản là toàn bộ diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790, vào sổ cấp GCN CH00953 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014 cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B, cập nhật biến động ngày 01/11/2021 đứng tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị V.

[4.2.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần B và bà Nguyễn Thị V được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[4.2.2] Về nội dung: Ông Trần B và bà Nguyễn Thị V đều thừa nhận ngày 17/12/2020, ông B và bà V tự nguyện xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790, vào sổ cấp GCN CH00953 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014. Tại thời điểm chuyển nhượng cho bà V thì ông Trần B là người sử dụng đất hợp pháp.

Theo nội dung hợp đồng, ông Trần B chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.376m^2 thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã LaGi cùng với tài sản là căn nhà có diện tích xây dựng 75,3m^2, diện tích sàn 75,3m^2, kết cấu tường gạch, nền xi măng, mái tôn, nhà cấp 4 (01 tầng) cho bà Nguyễn Thị V. Tuy nhiên, ông Trần B xác định chỉ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Vmột phần diện tích đất thuộc thửa 320 có chiều ngang theo đường bê tông 10m dài hết đất khoảng 35m trong đó có 50m^2 đất thổ cư với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Mặt khác, căn cứ giấy tay do bà V viết cùng ngày 17/12/2020 có nội dung *"Tôi có nhận quyển sổ của em Trần B để chuyển nhượng tách sổ nay tôi viết giấy này là để cam kết với em Bình tôi Nguyễn Thị V tách sổ xong tôi sẽ chuyển sổ và sang tên và trả sổ lại*

cho em Trần B trong sổ của em Trần B tôi có mua 10m ngang, sâu 35m trong đó có 50m^2 thổ cư, tôi tách xong là chuyển nhượng lại cho em Trần B nếu tôi không giữ đúng lời trong đơn tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật". Như vậy, có đủ căn cứ xác định vào thời điểm công chứng hợp đồng là ngày 17/12/2020, ông B chỉ chuyển nhượng cho bà V diện tích đất ngang theo mặt đường bê tông 10m, chiều sâu khoảng 35m. Bà Nguyễn Thị V cũng xác nhận tại thời điểm công chứng bà cũng chỉ nhận chuyển nhượng 10m đất chiều ngang với số tiền 800.000.000 đồng. Lẽ ra sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và theo cam kết ngày 17/12/2020 thì bà V phải tách thửa, làm thủ tục chuyển trả lại phần đất còn lại cho ông B. Nhưng lợi dụng hợp đồng nội dung ghi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nên bà Nguyễn Thị V tiến hành đăng ký biến động sang tên và chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T toàn bộ diện tích thửa đất.

Từ các chứng cứ trên cho thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần B với bà Nguyễn Thị V do Văn phòng công chứng Nguyễn Lan chứng nhận ngày 17/12/2020, số công chứng 003504, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD có một phần diện tích đất không đúng theo nội dung 02 bên đã cam kết thỏa thuận là 1.025,2m^2.

Quá trình thu thập chứng cứ, bà V khai nại sau khi nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 10m chiều ngang thì bà mua thêm của ông Trần B phần diện tích đất còn lại của thửa 320 (khoảng 20m đất chiều ngang) với số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng) nhưng ông B không thừa nhận. Bà V đã xuất trình các giấy nợ để chứng minh việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên, tuy nhiên nội dung giao dịch thể hiện trong các chứng từ là vay mượn giữa hai bên không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất nên ý kiến của bà V là không có cơ sở để chấp nhận. Ngoài ra, trên thực tế hiện nay gia đình ông Trần B vẫn trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất cũng như tài sản gắn liền trên đất (chưa chuyển giao tài sản).

[4.2.3] Giá chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này: Tại khoản 1 Điều 2 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Nguyễn Lan chứng nhận ngày 17/12/2020, số công chứng 003504, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD, ghi giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. vấn đề phù hợp với lời khai của ông Trần B và bà Nguyễn Thị Vvề việc thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 320 có chiều ngang theo đường bê tông 10m dài hết đất khoảng 35m trong đó có 50m^2 đất thổ cư với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

[4.2.4] Diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa 320, tờ bản đồ số 18, có chiều ngang theo đường bê tông 10m dài hết đất khoảng 35m, trong đó có 50m^2 đất thổ cư. Nội dung thỏa thuận này đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận Ban hành Quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

[4.2.5] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần B với bà Nguyễn Thị V, được Văn phòng công chứng Nguyễn Lan chứng nhận ngày 17/12/2020, số công chứng 003504, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với diện tích 341,2m^2, trong đó có 50m^2 đất ở nông thôn là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

[4.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á với ông Nguyễn Văn T do Văn phòng công chứng Đặng Thuỳ Dương chứng nhận ngày 20/11/2021, số công chứng 000707, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 02/6/2022, Chi nhÁ Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Lagi đã cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn T.

[4.3.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á với ông Nguyễn Văn T được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[4.3.2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Vvà ông Nguyễn Đức Á chuyển nhượng diện tích 1.376m^2 thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã La Gi với cùng với tài sản là căn nhà có diện tích xây dựng 75,3m^2, diện tích sàn 75,3m^2, kết cấu tường gạch, nền xi măng, mái tôn, nhà cấp 4, số tầng 01 cho ông Nguyễn Văn T.

Tuy nhiên, theo như phân tích ở trên thì tại thời điểm bà V, ông Á chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T thì bà V và ông Á là chỉ được quyền sử dụng hợp pháp đối với 01 phần diện tích đất thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 18 (diện tích 341,2m^2). Ngày 01/11/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi cập nhật biến động chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị V đối toàn bộ diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790, vào sổ cấp GCN CH00953 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014 thì đến ngày 20/11/2021 bà Nguyễn Thị V đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T, việc định đoạt toàn bộ tài sản của bà V là không đúng quy định của pháp luật, không đúng với cam kết với

ông Trần B. Như vậy, phần diện tích không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Vvà ông Nguyễn Đức Á sẽ bị vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T đề nghị Tòa án công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng đối với diện tích đất chiều ngang theo mặt đường bê tông 10 m, dài hết đất. Phần diện tích đất còn lại trong hợp đồng giữa ông và vợ chồng bà V Toà xác định là vô hiệu thì ông yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả. Buộc vợ chồng bà V phải thanh toán lại cho ông giá trị đất của phần diện tích bị vô hiệu theo giá do Tòa án đã định.

Hội đồng xét xử xét thấy, khi thực hiện giao dịch hợp đồng, vợ chồng bà V cung cấp thông tin không đúng thực tế về thửa đất 320. Cụ thể, ông Trần B chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà V một phần thửa đất 320 có diện tích là 341,2 m^2, nhưng bà V đã cung cấp thông tin lừa dối ông T là bà nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 320 nên ông Ttin tưởng ký hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, phần diện tích này có nhà của gia đình ông Trần B đang sinh sống nhưng khi mua ông T không tìm hiểu nên cũng có một phần lỗi để dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp này thuộc trường hợp bị lừa dối từ vợ chồng bà V do đó HĐXX cần chấp nhận yêu cầu của ông T.

[4.3.3] Giá chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này: Tại khoản 1 Điều 2 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất do Văn phòng công chứng Đặng Thuỳ Dương chứng nhận ngày 20/11/2021, số công chứng 000707, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm và sơ thẩm các bên đều xác định giá chuyển nhượng thực tế là 2.000.000.000 đồng (người làm chứng cũng xác định vấn đề này). Vì vậy, có căn cứ xác định giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng.

[5] Xét lỗi của các bên làm cho hợp đồng bị vô hiệu, đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B và bà V. Bà V đưa ra lý do là cơ quan thi hành án không cho tách thửa để chuyển nhượng đất mà phải ký chuyển nhượng hết thửa đất cho bà V là không đúng thực tế. Vì theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai thì thẩm quyền cho tách thửa là của cơ quan quản lý đất đai chứ không thuộc thẩm quyền của cơ quan thi hành án. Ông B do quá tin tưởng bà V nên ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 320 và tài sản gắn liền với đất vào ngày 17/12/2020. Bà V cũng xác nhận, vào thời điểm ngày 17/12/2020 bà và ông B thoả thuận chỉ chuyển nhượng 10m đất chiều ngang theo đường bê tông nhưng bà V đã có hành vi lừa dối buộc ông B phải ký chuyển nhượng toàn bộ

thửa đất 320 là trái với ý chí ông B. Sau khi có được hợp đồng chuyển nhượng đất với ông B, bà V đã cung cấp thông tin sai sự thật về thửa đất 320 cho ông Tlàm cho ông Ttin tưởng tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng bà. Từ căn cứ trên cho thấy, lỗi làm cho các giao dịch hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà V và ông B và giữa bà V, ông Á với ông Tbị vô hiệu một phần là lỗi hoàn toàn do bà V vì vậy bà V phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Thành. Ông B không có lỗi nên không phải chịu trách nhiệm trước bà V.

[6] Xét hậu quả của giao dịch vô hiệu: Tại biên bản định giá tài sản ngày 23/5/2022, Hội đồng định giá tài sản đã xác định: Căn cứ Quyết định số 37/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận thì giá đất ở là 700.000 đồng/m^2, giá đất cây trồng hàng năm là 100.000 đồng/m^2; xác định giá đất có giá theo thị trường là 5.715.000đồng/m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị V cung cấp chứng thư thẩm định giá đề ngày 19/12/2023 của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu đã xác định giá đất tại vị trí tranh chấp theo giá thị trường là 1.940.000đồng/m^2, tài sản và cây trồng trên đất có tổng trị giá là 95.542.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T cũng đồng ý theo giá thẩm định của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu để làm căn cứ xác định thiệt hại. Do đó, cấp phúc thẩm căn cứ vào giá do Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu thẩm định để làm căn cứ tính thiệt hại.

Mặt khác, cấp sơ thẩm tính thiệt hại là chưa phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

Diện tích đất thực tế tại thửa 320 theo kết quả đo đạt ngày 16/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Lagi là 1.366,4m^2. Như vậy thửa đất 320 có giá trị là: 1.366,4m^2 x 1.940.000 đồng = 2.650.816.000 đồng.

Vợ chồng bà V chuyển nhượng cho ông Tvới giá 2.000.000.000đồng/1.366,4m^2, thì giá đất tại thời điểm sang nhượng là 2.000.000.000 đồng : 1.366,4m^2 = 1.463.700 đồng/m^2.

Phần diện tích đất giao dịch không bị vô hiệu trị giá là 341,2m^2 x 1.463.700 đồng = 499.414.400 đồng.

Phần diện tích đất bị vô hiệu thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, do đó số tiền bà V phải trả cho ông Tlà 2.000.000.000 đồng - 499.414.400 đồng = 1.500.585.600 đồng.

Giá đất chênh lệch hai thời điểm là 1.940.000 đồng - 1.463.700 đồng = 476.300 đồng/m^2.

Giá trị thiệt hại do phần diện tích đất giao dịch bị vô hiệu là 1.025,2m^2 x 476.300 đồng/m^2 = 488.302.700 đồng.

Từ căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc vợ chồng bà V phải bồi thường thiệt hại cho ông Tvới số tiền là 1.988.888.300 đồng (bao gồm 1.500.585.600 đồng + 488.302.700 đồng)

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị V cung cấp 01 bản photo hợp đồng vay tài sản cùng ngày 20/11/2021 giữa bà và ông Nguyễn Văn Tthể hiện nội dung bà vay số tiền 2.000.000.000 đồng và thế chấp thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18. Ngoài tài liệu này thì bà V không cung cấp được chứng cứ nào khác thể hiện có sự thỏa thuận này. Hơn nữa, tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T không thừa nhận nội dung, ông cho rằng bà V tự photo và scan ghép chữ ký và chữ viết của ông vào. Xét thấy, bà Nguyễn Thị V đưa ra yêu cầu này nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không căn cứ để chấp nhận.

[8] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Tuy nhiên việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là chưa đúng với quy định của pháp luật như đã phân tích ở trên mục [6]. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị V sửa án sơ thẩm theo hướng đã phân tích ở trên.

[9]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo và không bị kháng nghị, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Ý kiến và đề nghị của đại diện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bình Thuận về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa phần bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên tòa án cấp phúc thẩm tính lại án phí sơ thẩm cho phù hợp.

Kháng cáo của bà Nguyễn Thị V được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy đinh.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị 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:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị V. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

2. Căn cứ: Các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 127, 130, 131, 501; Điều 357; 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần B.

Công nhận một phần của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần B với bà Nguyễn Thị V do Văn phòng công chứng Nguyễn Lan chứng nhận ngày 17/12/2020, số công chứng 003504, quyển số 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với với diện tích 341,2m^2 trong đó có 50m^2 đất thổ cư thuộc thửa số 320, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B *(Phần có ký hiệu A theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận; Kèm theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận).*

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T đối với bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Đức Á.

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á với ông Nguyễn Văn T do Văn phòng công chứng Đặng Thuỳ Dương chứng nhận ngày 20/11/2021, số công chứng 000707, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, diện tích 1376m^2, toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B bị vô hiệu một phần đối với diện tích là 1.025,2m^2 phần có ký hiệu B, C của sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đăng ký đất đai Lagi. *(Kèm theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhÁ Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận).*

[2.2] Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á với ông Nguyễn Văn T do Văn phòng công chứng Đặng Thuỳ Dương chứng nhận ngày 20/11/2021, số công chứng 000707, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích 341,2m^2 thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại thôn Phước Linh, xã Tân Phước, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 355790 do UBND thị xã Lagi cấp ngày 06/5/2014, cập nhật biến động ngày 16/6/2015 và ngày 26/11/2018 đứng tên chủ sử dụng ông Trần B *(thể hiện tại phần có ký hiệu A theo sơ đồ ngày 16/6/2022*

của Chi nhánh Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận; Kèm theo sơ đồ ngày 16/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đất đai Lagi, tỉnh Bình Thuận).

[2.3] Buộc bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á phải trả và bồi thường cho ông Nguyễn Văn T tổng số tiền 1.988.888.300 đồng *(Một tỷ chín trăm tám mươi tám triệu tám trăm tám mươi tám ngàn ba trăm đồng).*

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

3. Ông Trần B và ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần B tự nguyện chịu chi phí tụng gồm có chi phí định giá tài sản và chi phí thẩm định tại chỗ là 3.700.000 đồng, chi phí đo đạc là 3.034.000 đồng (đã nộp đủ).

Bà Nguyễn Thị V tự nguyện chịu chi phí tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại cấp phúc là 4.000.000 đồng và chi phí định thẩm định giá tài sản (đã nộp đủ).

5. Về án phí:

5.1 Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Đức Á phải chịu 71.666.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho ông Trần B 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004749 ngày 27/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Lagi, Bình Thuận.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012799 ngày 17/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Lagi, Bình Thuận.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị V số tiền 300.000 đồng án tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012889 ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

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, người phải thi hành án 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, Điều 7, 7a, 7b, 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/01/2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- VKSND thị xã La Gi;
- Chi cục THADS thị xã La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

V Thị Thanh Hòa