TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 130/2022/DS-PT Ngày: 15/7/2022 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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các thẩm phán: Ông Trần B Đảo

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 20220, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2021/QĐPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Dương Đ, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện hợp pháp của ông N: Ông **Hoàng Văn H**, sinh năm 1952 (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2018).

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố 1, phường Tô Ch, thành phố Hà T, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn**:** Ông **Nguyễn Nam B**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Dương Đ, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện hợp pháp của ông B: Ông **Mai Thành Ch**, sinh năm 1964 (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2019).

Địa chỉ: Số 35, tổ 21, đường Tô Hiến Th, khu phố Ngã B, thị trấn Kiên L, huyện Kiên L, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 188, tỉnh lộ 11, ấp Ba N, xã Bình A, huyện Kiên L, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Cẩm Nh**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 6 Lê Thánh T, phường Phan Chu Tr, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp của bà Nh: Ông **Nguyễn Viết H**, sinh năm 1972 (theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2019).

Địa chỉ: Số 74 ngõ 402 Bạch M, phường Bạch M, quận Hai Bà Tr, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số 299A Nguyễn Trung Tr, phường Dương Đ, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

2. Bà **Huỳnh Thị Tuyết Nh**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Dương Đ, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện hợp pháp của bà Nh: Ông **Mai Thành Ch**, sinh năm 1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2019).

Địa chỉ: Số 35, tổ 21, đường Tô Hiến Th, khu phố Ngã B, thị trấn Kiên L, huyện Kiên L, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 188, tỉnh lộ 11, ấp Ba N, xã Bình A, huyện Kiên L, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Nguyễn Nam B** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị Tuyết Nh.**

(Ông Hoàng Văn H, ông Nguyễn Nam B, ông Mai Thành Ch có mặt tại phiên toà. Ông Nguyễn Văn N vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Hoàng Văn H có mặt tại phiên tòa; bà Trần Cẩm Nh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Viết H vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ; bà Huỳnh Thị Tuyết Nh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Thành Ch có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20/3/2018, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông nguyễn Văn N và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Văn H trình bày:

Nguyên vào năm 2008 ông Nguyễn Văn N cho ông Nguyễn Nam B vay số tiền 200.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 1,6 triệu đồng/200 triệu/tháng, thời hạn vay không nhớ do quá lâu. Nhưng ông B không đóng lãi và gốc nên hai bên thỏa thuận phía ông B sẽ chuyển nhượng đất cho ông N để gán nợ, ngày 28/9/2010 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất bằng hợp đồng viết tay diện tích 324m^2, thuộc thửa

đất số 92, tờ bản đồ số 45 tại ấp Bến Tràm, xã Cửa Dương, giá chuyển nhượng 150.000.000đ. Phía ông N đã thanh toán đủ tiền cho ông B, hợp đồng do ông B viết có ông N, ông B, ông Nguyễn Hồng Phương (em ông B) ký tên, việc chuyển nhượng có Ban ấp Bến Tràm xác nhận.

Tuy nhiên do thửa đất nằm trong quy hoạch nên không làm thủ tục sang tên được, nay quy hoạch đã bỏ ông N yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện ông B đã làm thủ tục tách thửa đất thành 03 thửa có giấy chứng nhận QSD đất và chuyển nhượng toàn bộ 03 nền này cho người khác.

Nay ông N đề nghị Tòa giải quyết yêu cầu ông B tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do ông N và ông B xác lập ngày 28/9/2010 gồm thửa số 415 tờ bản đồ số 45 diện tích 106,8m^2 có giấy chứng nhận số CE 141676; thửa số 416 tờ bản đồ số 45 diện tích 106,7m^2 có giấy chứng nhận số CE 141677; thửa số 417 tờ bản đồ số 45 diện tích 106,1m^2 có giấy chứng nhận số CE 141678 do Sở TNMT tỉnh Kiên Giang cấp đổi ngày 23/9/2016 đứng tên Nguyễn Nam B tọa lạc ấp Bến Tr, xã Cửa D, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang. Trong trường hợp hợp đồng không thực hiện được đề nghị ông B bồi thường cho ông N theo giá thị trường theo diện tích đất 03 nền x 800.000.000đ = 2.400.000.000đ.

Thống nhất theo bản trích đo hiện trạng đất tranh chấp số 279-2019 ngày 17/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc.

- *Bị đơn ông Nguyễn Nam B do ông Mai Thành Ch là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*Năm 2016 ông B có vay của ông N số tiền 200.000.000đ, lãi suất 4%/tháng, không có thời hạn vay, có làm giấy biên nhận nhận tiền có chữ ký ông B, biên nhận này hiện ông N đang giữ. Do bị vỡ nợ và ông N yêu cầu trả tiền nhiều lần nên ông B đã thỏa thuận ký chuyển nhượng đất cho ông N diện tích 324m^2 tại ấp Bến Tr, xã Cửa D, huyện Phú Q, tuy nhiên đây chỉ là hợp đồng giả chỉ để làm tin là ông B sẽ trả tiền cho ông N và giãn thời gian trả tiền ra, nhưng sau đó ông B bị vỡ nợ trốn đến nay. Việc vì sao vay tiền năm 2016 mà lại lập hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất là ngày 28/9/2010 thì tôi không rõ, có thể do hai bên thỏa thuận thế nào. Chữ viết trong hợp đồng do ai viết ông không rõ, nhưng chữ ký là của ông B. Sau đó ông B làm thủ tục tách thửa đất này ra thành 03 thửa đất có giấy chứng nhận và chuyển nhượng cho người khác. Nay không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do: đây là việc vay tiền giữa hai bên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ là làm tin với nhau thực tế không có việc chuyển nhượng, đồng thời hợp đồng không có giá trị pháp lý. Nay ông B đồng ý trả cho ông N số tiền vay 200.000.000đ và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ thời điểm vay năm 2016 (theo biên nhận vay tiền) đến khi Tòa án giải quyết.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Bà Huỳnh Thị Tuyết Nh do ông Mai Thành Ch đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất ý kiến bị đơn.

Bà Trần Cẩm Nh do ông Nguyễn Viết H đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến tại phiên hòa giải: Việc nhận chuyển nhượng đất của bà

Nh với vợ chồng ông Trần Văn H, vợ chồng chị Trần Thị Ngọc Y là hợp pháp vì những người này nhận chuyển đất từ vợ chồng Nguyễn nam B. Việc tranh chấp giữa ông N và vợ chồng ông B thì bà Nh không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện phú quốc (Nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đối với ông Nguyễn Nam B, bà Huỳnh Thị Tuyết Nh.

Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Nam B xác lập ngày 28/9/2010 vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Nam B, bà Huỳnh Thị Tuyết Nh hoàn trả tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông N số tiền 150.000.000đ + 1.862.883.840đ = 2.012.883.840đ (hai tỷ không trăm mười hai triệu tám trăm tám mươi ba nghìn tám trăm bốn mươi đồng)

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/11/2020 ông B và bà Tuyết Nh có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Với lý do là chứng thư thẩm định giá hết hạn, yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía ông H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử giữ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

Phía ông Ch là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tuyết Nh giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án; Xét kháng cáo của ông B và bà Nh, nhận thấy: Vào năm 2008, ông N cho ông B vay số tiền 200.000.000đ nhưng ông B không đóng lãi và gốc nên hai bên thỏa thuận phía ông B chuyển nhượng QSD đất cho ông N để trừ nợ, vào ngày 28/9/2010 ông B và ông N ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất viết tay diện tích 324m^2 tọa lạc tại ấp Bến Tràm, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, Kiên Giang, giá ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ, thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Do thửa đất nằm trong quy hoạch nên không làm thủ tục sang tên được, nay quy hoạch đã bỏ ông N yêu cầu ông B làm thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện ông B đã làm thủ tục tách thửa đất thành 03 thửa có giấy chứng nhận QSD đất và đã chuyển nhượng 03 thửa đất này cho người

khác đứng tên. Ông N yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/9/2010, trường hợp không thực hiện được yêu cầu ông B bồi thường theo giá thị trường diện tích 03 nền là 2.400.000.000đ. Bị đơn ông B không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, vì năm 2016 ông B có vay 200.000.000đ của ông N, lãi suất 4%/tháng, do bị vỡ nợ và ông N yêu cầu trả tiền nhiều lần nên ông B đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông N, tuy nhiên ký hợp chuyển nhượng QSD đất chỉ để làm tin với nhau, thực tế không có việc chuyển nhượng QSD đất, nay ông B đồng ý trả cho ông N số tiền vay 200.000.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ thời điểm vay năm 2016 đến khi Tòa án giải quyết.

Xét thấy, ông B thừa nhận ông có vay 200.000.000đ của ông N lãi suất 4%/tháng, do không có tiền trả lãi và gốc nên ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông N, tuy nhiên ông B cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chỉ để làm tin là không có cơ sở. Ngày 28/9/2010 ông Nguyễn Nam B và ông Nguyễn Văn N ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giấy tay diện tích 324m^2 (ba nền nhà ngang 6m, dài 18m), giá tiền 150.000.000đ, đất tọa lạc tại ấp Bến Tràm, xã Cửa Dương, Phú Quốc, Kiên Giang. Thời điểm chuyển nhượng đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 15/12/2010 ông B mới được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC 178747 diện tích 3.043m^2, thửa 92, tờ bản đồ số 45, (diện tích 324m^2 nằm trong tổng diện tích 3.043m^2). Đến ngày 23/9/2016 ông B làm thủ tục tách thửa đất diện tích 324m^2 đã chuyển nhượng cho ông N thành 03 thửa gồm: Thửa 415, tờ bản đồ số 45 diện tích 106,8m^2, giấy chứng nhận QSD đất số CE 141676; thửa 416, tờ bản đồ số 45 diện tích 106,7m^2, giấy chứng nhận QSD đất số CE 141677; thửa 417, tờ bản đồ số 45, diện tích 106,1m^2, giấy chứng nhận QSD đất số CE 141678. Ngày 13/10/2016 ông B chuyển nhượng thửa 415 cho bà Trần Thị Ngọc Y và chuyển nhượng thửa 416, 417 cho ông Trần Văn H. Sau đó, bà Y và ông H tiếp tục chuyển nhượng 03 thửa đất này cho bà Trần Cẩm Nh, hiện nay đã được xác nhận biến động sang tên bà Nh đứng tên QSD đất. Các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được công nhận.

Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 28/9/2010 giữa ông N và ông B, do thời điểm này ông B chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, hợp đồng không tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức nên vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 128, 134 BLDS năm 2005. Để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 BLDS, xác định lỗi vi phạm của hai bên, theo đó ông B chuyển nhượng QSD đất khi ông chưa được cấp giấy chứng nhận, sau khi chuyển nhượng đất cho ông N thì ông B đã giao đất cho ông N quản lý, nhưng lại đem thửa đất này chuyển nhượng cho người khác nên ông B phải chịu lỗi 60%, còn ông N nhận chuyển nhượng QSD đất trong khi ông B chưa được cấp giấy nên cũng có lỗi 40%. Giá trị QSD đất theo diện tích đo đạc thực tế 319,6m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Mai Thành Ch yêu cầu thẩm định giá lại QSD đất đang tranh chấp, theo kết quả định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Miền Tây ngày 25/01/2022 thì diện tích đất 319,6m^2 là 3.346.212.000đ, chênh lệch 3.196.212.000đ (3.346.212.000đ – 150.000.000đ = 3.196.212.000đ), ông B chịu lỗi 60% =

1.917.727.200đ (3.196.212.000 x 60% = 1.917.727.200đ). Do đó, buộc ông B trả lại cho ông N số tiền đã nhận 150.000.000đ và bồi thường 1.917.727.200đ, tổng cộng là 2.067.727.200đ là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông B và bà Nh.

Bởi các lẽ trên, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông B và bà Nh, sửa bản án sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng căn cứ vào kết quả thẩm định giá QSD đất tranh chấp ngày 25/01/2022 để buộc ông B trả lại cho ông N số tiền đã nhận và bồi thường tổng cộng là 2.067.727.200đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Hoàng Văn H có mặt tại phiên tòa; bà Trần Cẩm Nh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nH có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Viết H vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ; bà Huỳnh Thị Tuyết Nh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Thành Ch có mặt tại phiên tòa. Do đó; căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với pháp luật.

Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Nam B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Tuyết Nh về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết đơn kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung vụ án: Nguyên vào năm 2008 ông Nguyễn Văn N cho ông Nguyễn Nam B vay số tiền 200.000.000đ nH ông B không đóng lãi và gốc nên hai bên thỏa thuận phía ông B sẽ chuyển nhượng đất cho ông N để trừ nợ. Nên vào 28/9/2010 ông Nguyễn Văn N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) với ông Nguyễn Nam B một phần đất diện tích 324m^2 thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 45 tại ấp Bến Tr, xã Cửa D, huyện Phú Q nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 178747 do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 15/12/2010 đứng tên Nguyễn Nam B (giấy cấp sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng), giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ. Tuy nhiên do thửa đất nằm trong quy hoạch nên không làm thủ tục sang tên được, nay quy hoạch đã bỏ ông N yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng thì phát hiện ông B đã làm thủ tục tách thửa đất thành 03 thửa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ 03 nền này cho người khác.cụ thể số đất theo các giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất như sau: gồm thửa số 415 tờ bản đồ số 45 diện tích 106,8m^2 có giấy chứng nhận số CE 141676; thửa số 416 tờ bản đồ số 45 diện tích 106,7m^2 có giấy chứng nhận số CE 141677; thửa số 417 tờ bản đồ số 45 diện tích 106,1m^2 có giấy chứng nhận số CE 141678 do Sở TNMT tỉnh Kiên Giang cấp đổi ngày 23/9/2016 đứng tên Nguyễn Nam B tọa lạc ấp Bến Tr, xã Cửa D, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa ông Hoàng Văn H đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N đề nghị yêu cầu ông Nguyễn Nam B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông N và ông B xác lập ngày 28/9/2010, trong trường hợp hợp đồng không thực hiện được đề nghị ông B bồi thường cho ông N theo giá thị trường theo diện tích đất 03 nền là 2.400.000.000đ.

Ông Nguyễn Nam B và Mai Thành Ch đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Tuyết Nh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, với lý do: đây là việc vay tiền giữa hai bên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ là làm tin với nhau thực tế không có việc chuyển nhượng, ông B đồng ý trả cho ông N số tiền vay 200.000.000đ và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ thời điểm vay năm 2016 đến khi Tòa án giải quyết.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa ông Hoàng Văn H đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N đề nghị yêu cầu ông Nguyễn Nam B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông N và ông B xác lập ngày 28/9/2010, trong trường hợp hợp đồng không thực hiện được đề nghị ông B bồi thường cho ông N theo giá thị trường theo diện tích đất 03 nền là 2.400.000.000đ.

Ông Mai Thành Ch không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, với lý do: Đây là việc vay tiền giữa hai bên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất chỉ là làm tin với nhau thực tế không có việc chuyển nhượng, ông B đồng ý trả cho ông N số tiền vay 200.000.000đ và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ thời điểm vay năm 2016 đến khi Tòa án giải quyết.

[4] Xét lời nại của đại diện bị đơn (ông Nguyễn Nam B) cho rằng không có việc chuyển nhượng mà xuất phát từ việc ông B vay ông N số tiền 200.000.000đ, để làm tin nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên nay đồng ý trả lại tiền và lãi suất nhưng ông B và ông Ch không có chứng cứ để chứng minh cho lời nại của mình là có cơ sở và cũng không thực hiện yêu cầu phản tố trong vụ án; Do đó, hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, về việc đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên xác lập ngày 28/9/2010 Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 28/9/2010 ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Nam B có ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay với diện tích, giá tiền như nêu trên (thời điểm chuyển nhượng đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đến ngày 15/12/2010 mới có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 178747 diện tích 3043,0m^2 thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 45. Như vậy thời điểm ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng không được công chứng, chứng thực; đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 128, Điều 134, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác vào ngày 23/9/2016 ông B đã làm thủ tục tách thửa diện tích 324m^2 đã chuyển nhượng cho ông N thành 03 thửa gồm: thửa số 415, tờ bản đồ số 45 diện tích 106,8m^2 theo GCNQSD đất số CE 141676; thửa số 416, tờ bản đồ số 45 diện tích 106,7m^2 theo GCNQSD đất số CE 141677; thửa số 417, tờ bản đồ số 45 diện tích 106,1m^2 theo GCNQSD đất số CE 141678. Vợ chồng ông B chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc Yến thửa số 415 và chuyển nhượng cho ông Trần Văn H thửa 416 và 417, ông H, bà Y tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Trần Cẩm Nh 03 thửa đất nêu trên. Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông B với ông H, bà Y và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hương, bà Yến chuyển nhượng lại cho bà Trần Cẩm Nh đều được công chứng, điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, do đó, các hợp đồng này được pháp luật công nhận.

Do đó hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông B không có giá trị pháp lý, giữa các bên không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với diện tích đã chuyển nhượng và cùng có lỗi, hợp đồng hai bên xác lập bị vô hiệu thì phải áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 để xử lý hậu quả của hợp đồng mới đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Xét về lỗi trong hợp đồng: Ông Nguyễn Nam B chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi giao dịch đất chưa có giấy tờ hợp pháp, sau khi chuyển nhượng đã giao đất cho ông N quản lý nhưng lại đem thửa đất này chuyển nhượng lại cho người khác ông B phải chịu một phần lỗi trong việc chuyển nhượng đất này. Đối với ông Nguyễn Văn N người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào thời điểm chuyển nhượng biết đất chưa có giấy tờ hợp pháp nhưng vẫn chuyển nhượng đất cùng ông B, nên phải chịu một phần lỗi trong việc chuyển nhượng đất này. Hội đồng xét xử xét thấy trong vụ kiện này ông N và ông B cùng có lỗi nên pH cùng nhau gánh chịu thiệt hại xảy ra. Theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì 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, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tuy nhiên xét về lỗi thì phần lớn lỗi thuộc về ông B nên ông chịu 60% lỗi, ông N chịu 40%. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nghị cần hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Nam B ký xác lập ngày 28/9/2010.

Tại cấp sơ thẩm Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc do Tòa án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Quốc xác lập số 279/2019 ngày 17/10/2019. Thống nhất theo chứng thư định giá số Vc 20/03/16/CT – TVAP ngày 03/3/2020 của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng; theo chứng thư định giá của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp qua

đo đạc thực tế 319,6m^2 (ít hơn so với diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2010) có giá trị theo giá thị trường là 3.254.806.400đ.

Tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Nam B yêu cầu định giá lại, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành định giá theo yêu cầu của đương sự; theo chứng thư định giá của Công ty CP thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Miền Tây thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp qua đo đạc thực tế 319,6m^2 (ít hơn so với diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2010) có giá trị theo giá thị trường là 3.346.212.000đ.

Sau khi sét xử sơ thẩm phía nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N không có kháng cáo. Do đó; để đảm bảo quyền lợi cho bên yếu thế trong giao gịch dân sự tương ứng với hợp đồng tranh chấp như đã nói trên. Hội đồng xét xử thống nhất lấy giá chứng thư định giá của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp qua đo đạc thực tế 319,6m^2 (ít hơn so với diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2010) giá thị trường là 3.254.806.400đ. Làm căn cứ bồi thường. Như vậy cấp sơ thẩm đã giải quyết là phù hợp với pháp luật.

Về thiệt hại hợp đồng: Ông Nguyễn Văn N giao cho ông Nguyễn Nam B số tiền 150.000.000đ bằng 100% giá trị đất theo hợp đồng.

Cụ thể tính như sau: Giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp định giá là (3.254.806.400đ – 150.000.000đ) = 3.104.806.400đ x 100% = 3.104.806.400đ.

Ông Nguyễn Nam B chịu 60% lỗi tương ứng với số tiền là 3.104.806.400đ x 60% = 1.862.883.840đ, như vậy ông B có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông N số tiền (150.000.000đ + 1.862.883.840đ) = 2.012.883.840đ. Như cấp sơ đã quyết định thẩm là phù hợp với pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan khác trong vụ án không có yêu cầu gì nên hội đồng xét xử miễn xét.

Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Nam B và bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện phú quốc (Nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang.

[6] Về án phí dân sự :

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông B, bà Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 2.012.883.840đ án phí là {72.000.000đ + (12.883.840 x 2%)} = 72.257.676đ (Bảy mươi hai triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng).

Ông N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Nam B, bà Huỳnh Thị Tuyết Nh không được chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Nam B và bà Huỳnh Thị Tuyết Nh phải nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu

trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0007660 ngày 11/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện phú Quốc (nay là Thành Phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang.

[7] Chi phí tố tụng:

- Chi phí thẩm định giá của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng số tiền 8.950.717đ (Tám triệu chín trăm năm mươi nghìn bảy trăm mười bảy đồng) theo hoá đơn giá trị gia tăng số 0000053 ngày 12/3/2020.

Ông Nguyễn Nam B, bà Huỳnh Thị Tuyết Nh phải chịu ½ tiền thẩm định giá như trên với số tiền là 4.475.385đ (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi năm đồng). Ông Nguyễn Văn N phải chịu ½ tiền thẩm định giá như trên với số tiền là 4.475.385đ (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi năm đồng) ông Nguyễn Văn N đã nộp tạm ứng trước và khấu trừ xong số tiền là 4.475.385đ (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi năm đồng).

Nên buộc ông Nguyễn Nam B, bà Huỳnh Thị Tuyết Nh phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền là 4.475.385đ (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi năm đồng).

- Chi phí đo đạc và bản vẽ ông Nguyễn Văn N tự nguyện chịu (đã thực hiện xong), Hội đồng xét xử không xem xét.

- Chi phí thẩm định giá theo yêu cầu thẩm định giá lại của ông Nguyễn Nam B và ông Nguyễn Nam B đã nộp cho Công ty cổ phần thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Miền Tây số tiền là 17.225.000đ (Mười bảy triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Nam B không được chấp nhận. Nên ông Nguyễn Nam B pH chịu nộp chi phí này và ông Nguyễn Nam B đã nộp xong, theo hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty CP thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Miền Tây.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 128, 134, 137, 389, 411, 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 106 Luật đất đai năm 2003

- Áp dụng Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Nam B và bà Huỳnh Thị Tuyết Nh.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện phú quốc (Nay là thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đối với ông Nguyễn Nam B, bà Huỳnh Thị Tuyết Nh.

2. Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Nam B xác lập ngày 28/9/2010 vô hiệu;

3. Buộc ông Nguyễn Nam B, bà Huỳnh Thị Tuyết Nh hoàn trả tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn N số tiền 150.000.000đ + 1.862.883.840đ = 2.012.883.840đ (Hai tỷ không trăm mười hai triệu tám trăm tám mươi ba nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự :

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Nam B bà Huỳnh Thị Tuyết Nh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 72.257.676đ (Bảy mươi hai triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng).

Ông N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi

- Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Nam B và bà Huỳnh Thị Tuyết Nh phải nộp 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0007660 ngày 11/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện phú Quốc (nay là Thành Phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang.

5. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn N phải chịu ½ tiền thẩm định giá như trên với số tiền là 4.475.385đ (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi năm đồng) ông Nguyễn Văn N đã nộp tạm ứng trước và khấu trừ xong số tiền là 4.475.385đ (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi năm đồng).

- Buộc ông Nguyễn Nam B, bà Huỳnh Thị Tuyết Nh phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền là 4.475.385đ (Bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi năm đồng).

- Chi phí thẩm định giá của Công ty TNHH Định giá Thịnh Vượng số tiền 8.950.717đồng, ông B phải chịu ½ tiền thẩm định giá, ông N đã nộp tạm ứng trước . Nên Buộc ông B phải hoàn trả cho ông N 4.475.385đồng

- Chi phí đo đạc và bản vẽ ông N tự nguyện chịu (đã thực hiện xong), Hội đồng xét xử không xem xét.

- Chi phí thẩm định giá của Công ty CP thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Miền Tây số tiền là 17.225.000đ (Mười bảy triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng), ông Nguyễn Nam B phải chịu nộp (đã nộp xong) theo hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty CP thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Miền Tây.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán	**Thẩm phán**	**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**
Trần B Đảo	**Nguyễn Thị Nhiên**	**Trần Bá Kha**

N nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- THA dân sự thành phố Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Bá Kha