

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 08/2022/DS-PT

Ngày: 01 - 3 - 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 BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 01/3/2022, tại trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2021/TLPT-DS ngày 24/8/2021 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST, ngày 25/6/2021 của Tòa án Nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2021/QĐXXPT-DS, ngày 06 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Vũ Văn T (C), sinh năm 1946, địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn T: Anh Vũ Văn K, sinh năm 1976, địa chỉ: Tổ 5, ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt).

*** Bị đơn:** - Anh Vũ Văn Đ, sinh năm 1975 (có mặt)

- Chị Trịnh Thị X, sinh năm 1977 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đ - chị X: ông Hoàng Minh Q – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư H, tỉnh Bình Phước, địa chỉ: số A, QL 14, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

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

1. Ủy ban Nhân dân thị xã B.

Đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Hồng V, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thị xã B

Người đại diện theo ủy quyền: ông Tô Mạnh H, sinh năm 1980, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1946, địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

3. Anh Vũ Văn T, sinh năm 1974, địa chỉ: Tổ 3, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người kháng cáo: anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2020, nguyên đơn ông Vũ Văn T và người đại diện theo ủy quyền anh Vũ Văn K thống nhất trình bày:*

Vào ngày 05/7/2009 (âm lịch) cha ruột anh là ông Vũ Văn T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X một nền đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Phước có diện tích chiều ngang 10m, chiều dài hết thửa đất. Anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X chuyển nhượng cho ông Vũ Văn T phần đất trên với giá 59.000.000 đồng (Năm mươi chín triệu đồng), hai bên thỏa thuận anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X phải có trách nhiệm cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đi ký tách thửa sang tên cho ông Vũ Văn T, chi phí tách thửa ông Vũ Văn T chịu.

Khi giao dịch chuyển nhượng đất thì ông Vũ Văn T không có mặt ở huyện B, mọi giao dịch chuyển nhượng đều do anh Vũ Văn T (con ông Vũ Văn T) thực hiện. Ngày 05/7/2009 (âm lịch) anh Vũ Văn T đã trả cho vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị Xn số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Ngày 14/9/2009 anh Vũ Văn T trả cho anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X số tiền 29.000.000 đồng (Hai mươi chín triệu đồng).

Sau khi anh Vũ Văn Đ giao đất, ông Vũ Văn T đã xây dựng căn nhà cấp 4, xây hàng rào kiên cố thể hiện ranh giới. Năm 2010, ông Vũ Văn T yêu cầu anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa sang tên cho ông Vũ Văn T nhưng anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X không đồng ý. Nay ông Vũ Văn T khởi kiện yêu cầu anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X phải thực hiện việc tách thửa, sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn T.

** Bị đơn anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X thống nhất trình bày:*

Năm 2009, anh chị chuyển nhượng cho anh Vũ Văn T 10m đất chiều ngang, chiều dài hết đất với số tiền 59.000.000 đồng. Anh, chị và anh Vũ Văn T

đã giao nhận đủ tiền, giao nhận đủ đất. Còn về phần làm sổ, anh Vũ Văn T tự lo, anh chị có trách nhiệm ký tên, ở nhà không phải đi.

Từ năm 2009 cho đến nay, anh chị không có tranh chấp về đất và giấy tờ với ông Vũ Văn T. Sau một năm anh chị có đưa cho anh Vũ Văn T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi tách thửa nhưng không làm được. Tháng 12 năm 2020, ông Vũ Văn T khởi kiện anh chị yêu cầu tách thửa cho ông Vũ Văn T thì anh chị không đồng ý vì không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Văn T.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vũ Văn T trình bày:*

Anh là con ruột của ông Vũ Văn T. Ngày 05/7/2009 âm lịch, anh có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X phần đất chiều ngang 10m, chiều dài hết thửa đất, giá tiền chuyển nhượng 59.000.000 đồng. Giấy sang nhượng đất là do anh viết, anh là người giao tiền cho anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X.

Hai bên nhận đủ tiền, giao đất sử dụng ổn định đến nay. Anh là người giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X với mục đích để ông Vũ Văn T vào xã T sinh sống (khi mua đất ông Vũ Văn T chưa vào huyện B sinh sống). Sau khi giao dịch chuyển nhượng đất khoảng một tháng thì ông Vũ Văn T vào sinh sống tại thửa đất. Tuy nhiên đến nay thửa đất chưa được tách thửa nên ông Vũ Văn T khởi kiện yêu cầu anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X tách thửa phần đất đã chuyển nhượng. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân thị xã B, anh Tô Mạnh H trình bày:*

Anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X được Ủy ban Nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ AĐ 438714, cấp ngày 09/02/2006 diện tích 1565m² thuộc thửa 68A, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Phước. Qua kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 68A, tờ bản đồ số 35 của anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban Nhân dân thị xã B đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 25/6/2021, Tòa án Nhân dân thị xã B đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T.

Tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 05-7-2009 âm lịch và giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-9-2009 bị vô hiệu.

Buộc anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ Văn T trị giá phần đất 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng và các tài sản gắn liền với đất trị giá 144.503.000 (Một trăm bốn mươi bốn triệu, năm

trăm lẻ ba nghìn) đồng, tổng cộng 844.503.000 (Tám trăm bốn mươi bốn triệu, năm trăm lẻ ba nghìn) đồng.

Ông Vũ Văn T có nghĩa vụ giao lại phần đất chiều ngang 10m, chiều dài 40m và các tài sản gắn liền với phần đất cho anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X khi anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền 844.503.000đồng.

Tài sản gắn liền với đất gồm: Một căn nhà cấp 4 diện tích 53m² kết cấu: Tường quét vôi, la phong tôn lạnh, cửa sắt, nền lát gạch hoa trị giá 62.937.500đồng; phòng bếp, phòng ngủ diện tích 29m² tường gạch quét vôi, la phong tôn lạnh, cửa sắt, nền gạch lát hoa trị giá 21.750.000đồng. Nhà tạm cột sắt, kèo gỗ, mái lợp tôn, nền xi măng, vách tôn, lưới B40, diện tích 22,8m² trị giá 5.016.000 đồng. Nhà vệ sinh, nhà tắm, diện tích 7,8m² nền xi măng, mái lợp tôn, tường gạch tô trị giá 2.730.000 đồng. Nhà dựng củi tường xây không tô, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 2,03m² trị giá 600.880 đồng. Một chuồng heo diện tích 24,9m² xây gạch không tô, mái lợp tôn, nền xi măng trị giá 4.444.650 đồng. Một bể nước diện tích 3,04m² trị giá 2.371.200 đồng. Tường gạch có móng, xây gạch cao 1,2m, chiều dài 40m trị giá 12.000.000 đồng. Mái hiên lợp tôn diện tích 29m², cột kèo bằng sắt trị giá 22.475.000 đồng. Một giếng nước sâu 10m, nắp đáy bằng bê tông trị giá 6.750.000 đồng. Các cây trồng trên đất gồm: 1 cây bơ trồng năm 2019 trị giá 120.000 đồng, 1 cây vú sữa trồng năm 2019 trị giá 95.000 đồng, 1 cây sapochê trồng năm 2019 trị giá 100.000 đồng, 3 cây xoài trồng năm 2011 trị giá 1.770.000 đồng, 3 cây mít trồng năm 2011 trị giá 488.000 đồng. Trị giá phần đất 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), tổng cộng 844.503.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và các chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 06/7/2021, anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 05/7/2009 vì các lý do: Thứ nhất, anh chị không vi phạm hợp đồng, đã nhận đủ tiền và giao đất từ 2009 đến nay; thứ hai, vào thời điểm sang nhượng anh chị không biết quy định về hạn mức tách thửa; thứ ba, Tòa sơ thẩm xác định lỗi toàn bộ do vợ chồng anh chị là không đúng; thứ tư, Tòa sơ thẩm định giá đất 70.000.000đồng/m ngang là quá cao.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo: cụ thể anh Đ chị X yêu cầu Tòa giữ nguyên nội dung tuyên HĐCN QSDĐ giữa các bên vô hiệu; đề nghị Tòa xem xét lại số tiền buộc vợ chồng ông phải trả lại cho ông T bà X.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn yêu cầu Tòa giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên HĐCN QSDĐ giữa các bên vô hiệu; đề nghị Tòa xác định hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến việc

HĐCN bị vô hiệu, xác định giá đất chỉ khoảng 50 triệu/1m ngang, chỉ buộc anh Đ chị X phải thanh toán cho ông T bà X $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch trị giá đất khoảng 10m x 50.000.000đồng x $\frac{1}{2}$ = 250.000.000đồng; nếu Tòa sơ thẩm áp dụng BLDS năm 2005 thì Tòa phúc thẩm cần áp dụng thêm Điều 137 BLDS năm 2005, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đại diện viện Kiểm sát Nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của anh Đ - chị X đảm bảo về mặt hình thức, các anh chị đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Đ - chị X; áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 25/6/2021 của Tòa án Nhân dân thị xã B, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung, vì các lý do: nguyên đơn chỉ yêu cầu được tiếp tục thực hiện HĐCN, buộc bị đơn phải làm thủ tục sang tên, tách thửa nhưng Tòa sơ thẩm lại tuyên HĐCN vô hiệu là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện; anh T là người đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng đất với bị đơn nên chủ thể khởi kiện phải là anh T chứ không phải ông T, tức ông T không có quyền khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp các quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc thay đổi một phần nội dung kháng cáo của bị đơn: tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ chị X thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: HĐCN QSDĐ) giữa các bên và yêu cầu xem xét lại phần tiền mà Tòa sơ thẩm buộc anh chị phải thanh toán lại cho ông T sang yêu cầu giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm về việc tuyên HĐCN QSDĐ giữa các bên vô hiệu và giữ nguyên yêu cầu xem xét lại phần tiền anh chị phải thanh toán. Xét việc thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không vượt quá yêu cầu ban đầu nên được chấp nhận.

[3] Về quyền khởi kiện của ông T: xét thấy, mặc dù anh T là người đứng ra giao dịch với anh Đ - chị X (thời điểm sang nhượng ông T, bà X đang sống ở tỉnh Hà Nam cũ) nhưng trong các giấy sang nhượng lập ngày 05/7/2009 và 14/9/2009 cũng đều ghi rõ nội dung anh Đ - chị X “...sang lại cho bác Vũ Văn C (T) thường trú: 27 N, huyện K, Hà Nam...” (BL 14, 15). Điều này thể hiện anh Đ - chị X đã xác nhận người nhận chuyển nhượng đất của anh chị là ông T. Thực tế, sau khi viết Giấy sang nhượng thì vợ chồng ông T đã xây dựng nhà ở và sinh sống trên đất đến nay, anh Đ-chị X sinh sống gần đó và biết việc này. Quá trình giải quyết vụ án, anh T xác nhận anh “giao dịch thay ông C (T)” và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T (BL 26). Do đó, việc sang nhượng đất trên liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T khởi kiện là phù hợp quy định của pháp luật. Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ pháp luật.

* Về nội dung:

[4] Tại phiên tòa, cả người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Văn T là ông Vũ Văn K và bị đơn anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X đều thừa nhận: vào ngày 05-7-2009 âm lịch và ngày 14-9-2009, anh T và vợ chồng anh Đ - chị X có lập Giấy sang nhượng đất (BL 14, 15) với nội dung cơ bản: anh Đ - chị X đồng ý chuyển nhượng cho ông T (cha anh T) diện tích đất nông nghiệp 10m mặt đường, chiều sâu hết khổ đất với giá tiền 59.000.000đồng; tiền sang tên bên mua phải chịu; bên bán có trách nhiệm đưa sổ để tách và đi ký. Diện tích các bên thỏa thuận sang nhượng trên là một phần nằm trong tổng diện tích 1565m² thuộc thửa số 68A, tờ bản đồ số 35; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B (nay là thị xã B). Sau khi ký Giấy sang nhượng đất, anh T đã trả tiền (tiền là của ông T, anh T đứng ra giao dịch thay cho ông T) và nhận đất, sau đó vợ chồng ông T bà X có xây 01 căn nhà cấp 4 để vợ chồng ông T ở, công trình phụ, trồng một số cây ăn trái trên đất và làm hàng rào kiên cố. Hiện đất vẫn đang đứng tên vợ chồng anh Đ - chị X.

[5] Quá trình tố tụng, phía nguyên đơn cho rằng ông T đã yêu cầu bị đơn anh Đ - chị X giao Giấy CNQSDĐ đất để đi tách thửa nhưng anh Đ - chị X không đồng ý, nay ông T khởi kiện yêu cầu anh Đ - chị X phải thực hiện việc tách thửa cho ông. Còn anh Đ - chị X thì cho rằng, anh chị không tranh chấp về đất và giấy tờ với ông T mà sau một năm kể từ ngày viết giấy sang nhượng anh chị đã đưa Giấy CNQSDĐ cho anh T để đi tách thửa nhưng không làm được, do anh chị không giao dịch chuyển nhượng đất với ông T nên anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

[6] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm thủ tục tố tụng, cụ thể:

Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng sang nhượng giữa các bên vô hiệu, Tuy nhiên, để xác định hợp đồng có vô hiệu về nội dung (diện tích đất các bên chưa đủ hạn mức tách thửa như bản án nhận định) và căn cứ để giải

quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa sơ thẩm lại thu thập chứng cứ không đầy đủ. Trong đó, kết quả đo đạc đất tranh chấp là một chứng cứ quan trọng. Phần đất ông T nhận chuyển nhượng là một phần trong tổng số đất 1565m², thuộc thửa đất 68A, tờ bản đồ số 35 của anh Đ - chị X và vào thời điểm sang nhượng các bên cũng chỉ bàn giao đất sang nhượng bằng hình thức đo tay. Có kết quả đo đạc thì việc xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định trị giá tài sản tranh chấp thông qua việc định giá tài sản mới chính xác, làm cơ sở xác định thiệt hại và lỗi của các bên từ đó quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mới được bảo đảm. Trong hồ sơ vụ án thể hiện, vào ngày 18/01/2021, Tòa sơ thẩm có giới thiệu ông Vũ Văn K là người đại diện theo ủy quyền của ông T đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây viết tắt là: Chi nhánh VPĐKĐĐ) để làm hợp đồng đo đạc. Ngày 20/01/2021, ông K và Chi nhánh VPĐKĐĐ đã ký Hợp đồng đo vẽ bản đồ địa chính số 34/21/HĐ. Ngày 05/02/2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ tiến hành đo đạc- có Biên bản đo đạc do Tòa sơ thẩm lập cùng ngày (BL 29 - 33). Tuy nhiên, đến ngày 20/5/2021, Tòa sơ thẩm mới có công văn số 43/CV-TA đề nghị đơn vị đo đạc cung cấp kết quả đo cho Tòa án (BL 107). Công văn này được Tòa sơ thẩm lập biên bản giao cho Chi nhánh VPĐKĐĐ vào ngày 24/5/2021 (BL 108), nhưng cùng ngày 24/5/2021 Tòa sơ thẩm đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/QĐXX-DS (BL 109) và tiến hành xét xử vụ án vào ngày 18/6/2021 khi chưa có kết quả đo đạc là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

[7] Bên cạnh đó, Tòa sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đất mang tính ước lượng “*một phần diện tích đất (chưa xác định được diện tích)...*” (BL 89-92). Và, mặc dù trong hồ sơ vụ án không thể hiện diện tích ông T đã được bàn giao, đang sử dụng có chiều ngang 10m x chiều sâu 40m, không thể hiện trị giá đất sang nhượng là 700.000.000đồng. Nhưng, Tòa án sơ thẩm lại xác định diện tích đất các bên sang nhượng có trị giá 700.000.000đ, đồng thời tuyên buộc ông T phải trả lại cho anh Đ - chị X phần đất có diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 40m; buộc anh Đ - chị X có nghĩa vụ thanh toán cho ông T trị giá phần đất 700.000.000đồng cùng 144.503.000đồng trị giá các tài sản gắn liền với đất, tổng cộng 844.503.000đồng là thiếu căn cứ. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như Biên bản định giá tài sản do Tòa sơ thẩm lập ngày 01/4/2021 thể hiện thì trên đất còn bao gồm 01 công sắt có kích thước 2,5 x 3m với trị giá 2.906.250đồng; 03 cây mít trồng năm 2011 có trị giá 488.000đồng/cây, tổng 03 nhưng Tòa sơ thẩm không đưa công sắt và chỉ tính 01 cây mít trên đất để giải quyết cũng là có thiếu sót. Việc Tòa sơ thẩm không tuyên phần đất 10m x 40m ông T phải trả có vị trí tứ cận ra sao, tọa lạc tại đâu còn dẫn đến khó khăn khi thi hành bản án sau này.

[8] Bên cạnh đó, đất chuyển nhượng là do vợ chồng ông T bà X bỏ tiền ra nhận sang nhượng và đầu tư tạo dựng tài sản trên đất, hiện ông bà đang cùng quản lý sử dụng, nhưng Tòa sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông T phải

thực hiện nghĩa vụ giao đất và ông T được nhận khoản tiền anh Đ - chị X có nghĩa vụ thanh toán mà không tuyên bà X có quyền và nghĩa vụ liên đới là chưa đầy đủ.

[9] Tuy nhiên, những vi phạm trên đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục bằng việc thu thập kết quả đo đạc, định giá lại đối với phần tài sản chưa được định giá đúng theo quy định của pháp luật và bổ sung thiếu sót. Do đó, không lấy các vi phạm trên làm căn cứ hủy án. Nhưng Tòa sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[10] Xét kháng cáo của bị đơn anh Đ - chị X về việc anh chị yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét lại phần tiền buộc anh chị phải thanh toán:

[11] Về tính hợp pháp của HĐCN QSDĐ giữa anh chị và ông T theo các giấy sang nhượng lập ngày 05/7/2009 và 11/9/2009: xét mặc dù các bên đã chuyển nhượng từ năm 2009, đã thực hiện giao đất, trả tiền, người nhận chuyển nhượng đã tạo dựng tài sản trên đất trong thời gian dài. Tuy nhiên, do đất không đủ diện tích tối thiểu (cả diện tích sang nhượng lẫn diện tích còn lại sau sang nhượng) để tách thửa theo quy định của địa phương vào cả thời điểm năm 2009 đến thời điểm hiện nay, được quy định tại Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 của UBND tỉnh Bình Phước và Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước quy định về diện tích tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên HĐCN QSDĐ giữa anh Đ chị X và ông T vô hiệu do vi phạm cả về nội dung (diện tích đất các bên chưa đủ hạn mức tách thửa) và hình thức (không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền). Các bên đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát cũng không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này.

[12] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do HĐCN QSDĐ giữa các bên vô hiệu nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Nhưng việc Tòa sơ thẩm buộc anh Đ - chị X phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T toàn bộ trị giá đất và tài sản trên đất mà không xem xét đến lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp quy định của pháp luật.

[13] Theo kết quả đo đạc tại trích đo địa chính được Chi nhánh VPĐKKĐ thị xã B ký duyệt ngày 13/7/2021 thì diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau là 412,3m² (trong đó có 396,5m² thuộc thửa 68A, tờ bản đồ số 35 được cấp trong GCNQSDĐ của anh Đ - chị X, 15,8m² thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 35). Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (BL 91) và các Biên bản định giá tài sản ngày 01/4/2021 (BL 89), ngày 20/01/2022 thì đất chuyển nhượng có các tài sản với trị giá như sau:

[14] Về đất: 396,5m² (thuộc thửa 68A, tờ bản đồ số 35 được cấp trong GCNQSDĐ của anh Đ - chị X) trị giá 743.437.500đồng; 15,8m² 15,8m²

thuộc thửa 89 (không nằm trong GCNQSDĐ của anh Đ - chị X) trị giá 29.625.000đồng. Tổng cộng 773.062.500đồng.

[15] Tài sản trên đất do ông T bà X tạo dựng, gồm: một căn nhà cấp 4 diện tích 53m² kết cấu: Tường quét vôi, la phòng tôn lạnh, cửa sắt, nền lát gạch hoa trị giá 62.937.500đồng; phòng bếp, phòng ngủ diện tích 29m² tường gạch quét vôi, la phòng tôn lạnh, cửa sắt, nền gạch lát hoa trị giá 21.750.000đồng. Nhà tam cột sắt, kèo gỗ, mái lợp tôn, nền xi măng, vách tôn, lưới B40, diện tích 22,8m² trị giá 5.016.000 đồng. Nhà vệ sinh, nhà tắm, diện tích 7,8m² nền xi măng, mái lợp tôn, tường gạch tô trị giá 2.730.000 đồng. Nhà dựng củi tường xây không tô, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 2,03m² trị giá 600.880đồng. Một chuồng heo diện tích 24,9m² xây gạch không tô, mái lợp tôn, nền xi măng trị giá 4.444.650đồng. Một bể nước diện tích 3,04m² trị giá 2.371.200đồng. Tường gạch có móng, xây gạch cao 1,2m, chiều dài 40m trị giá 12.000.000 đồng. Mái hiên lợp tôn diện tích 29m², cột kèo bằng sắt trị giá 22.475.000đồng. Một giếng nước sâu 10m, nắp đáy bằng bê tông trị giá 3.881.250đồng. Các cây trồng trên đất gồm: 1 cây bơ trồng năm 2019 trị giá 120.000đồng, 01 cây vú sữa trồng năm 2019 trị giá 95.000đồng, 1 cây sapochê trồng năm 2019 trị giá 100.000đồng, 3 cây xoài trồng năm 2011 trị giá 1.770.000đồng, 3 cây mít trồng năm 2011 trị giá 1.464.000đồng, 01 cổng sắt diện tích 2,5m x 3m trị giá 2.906.250đồng. Tổng cộng 144.661.730đồng.

Tổng trị giá đất và tài sản trên đất: 917.724.230đồng.

[16] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Vào thời điểm giao dịch chuyển nhượng không bên nào bị ép buộc, lừa dối nhưng các bên chỉ thực hiện lập giấy tay sang nhượng đất cho nhau mà không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng; các bên đều phải có trách nhiệm như nhau trong việc tìm hiểu các quy định của pháp luật về hạn mức tách thửa, mặc dù đất không đủ hạn mức nhưng các bên vẫn thực hiện sang nhượng cho nhau. Do đó, hai bên đương sự đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng sang nhượng bị vô hiệu, không thể thực hiện được. Vì vậy, mỗi bên tham gia giao dịch chuyển nhượng phải tự chịu ½ (một nửa) thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

[17] Thiệt hại được xác định tương ứng: 773.062.500đồng – 59.000.000đồng = 714.062.500đồng. Mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại tương ứng 714.062.500đồng : 2 = 357.031.250 đồng.

[18] Khi tuyên HĐCN QSDĐ giữa các bên vô hiệu, buộc các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặc dù, ông T là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng cả anh K (là người đại diện theo ủy quyền của ông T) và bà X trong quá trình giải quyết vụ án đều xác nhận tiền nhận chuyển nhượng đất là của vợ chồng ông T bà X, cả ông T và bà X đều là người sử dụng đất. Do đó, để cần tuyên buộc ông T và bà X có nghĩa vụ liên đới giao trả cho anh Đ - chị X diện tích đất

đã nhận chuyển nhượng (theo kết quả đo đạc tại Trích đo do Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã B ký duyệt ngày 13/7/2021). Ông T bà X phải tự chịu $\frac{1}{2}$ (một nửa) thiệt hại nên số tiền cần buộc anh Đ - chị X phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T bà X là 357.031.250đồng. Đối với các thiệt hại khác không có chứng cứ chứng minh, các bên đương sự cũng không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[19] Đối với các tài sản trên đất do ông T bà X tạo dựng như đã liệt kê tại đoạn [15] là những tài sản gắn liền với đất, không thể di dời nên cần giao cho anh Đ chị X và buộc anh Đ chị X phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T bà X trị giá các tài sản này với tổng trị giá 144.661.730 đồng. Như vậy, tổng số tiền anh Đ chị X phải thanh toán cho ông T bà X là 357.031.250 đồng + 144.661.730 đồng = 501.692.980 đồng. Kháng cáo của anh Đ chị X được chấp nhận.

[20] Do giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2015 nên cần áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết theo quy định tại điểm b Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 là chưa phù hợp.

[21] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng bổ sung điều luật áp dụng và phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[22] Chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm 2.000.000đ; chi phí định giá tại cấp phúc thẩm 5.000.000đồng, tổng cộng 7.000.000đồng. Mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ các chi phí trên. Do ông T là người đã nộp số tiền 2.000.000đ tại cấp sơ thẩm, anh Đ - chị X đã nộp 5.000.000đồng tại cấp phúc thẩm nên ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đ - chị X số tiền 1.500.000đồng.

[23] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn T được miễn án phí do ông là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn; anh Đ - chị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.000.000đồng + $[(501.692.980\text{đồng} - 400.000.000\text{đồng}) \times 4\% = 24.067.719\text{đồng}.$

[24] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị X, anh Đ được chấp nhận nên anh chị không phải chịu.

[25] Tuy nhiên, về việc thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm: Do cả anh Đ - chị X đều kháng cáo nên theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 28 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì cả anh Đ - chị X đều phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm với mức 300.000đồng/người. Tòa sơ thẩm chỉ cho anh Đ - chị X nộp chung một khoản 300.000đồng là thiếu sót nhưng cấp phúc thẩm xét thấy kháng cáo của anh chị được chấp nhận một phần, thuộc trường hợp không phải chịu nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét thiếu

sốt này, không yêu cầu Tòa sơ thẩm làm thủ tục thu bổ sung mà chỉ nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[26] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn về việc căn tính lỗi dẫn đến HDCN vô hiệu là có cơ sở nên được chấp nhận nhưng đề nghị về số tiền buộc anh Đ chị X phải thanh toán cho ông T “*khoảng 250.000.000đồng*” là chưa phù hợp nên được chấp nhận một phần.

[27] Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng của bị đơn anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 25/6/2021 của Tòa án Nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ vào các điều 147, 148, 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; **các điều 122, 124, 134 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 688, 117, 119, 122, 129, 131, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;** Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn T.

Tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 05-7-2009 âm lịch và Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-9-2009 giữa ông Vũ Văn T và anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X vô hiệu.

Buộc ông Vũ Văn T **và bà Nguyễn Thị X** có trách nhiệm liên đới giao trả cho anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X thửa đất có diện tích 412,3m² (trong đó có 396,5m² thuộc thửa 68A, tờ bản đồ số 35 được cấp trong GCNQSDĐ của anh Định - chị Xuân, 15,8m² thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 35, theo kết quả đo đạc tại Trích đo địa chính do Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã B ký duyệt ngày 13/7/2021 kèm theo bản án này).

Anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X được quyền sử dụng, sở hữu các tài sản có trên diện tích 412,3m², gồm: một căn nhà cấp 4 diện tích 53m² kết cấu: Tường quét vôi, la phong tôn lạnh, cửa sắt, nền lát gạch hoa; phòng bếp, phòng ngủ diện tích 29m² tường gạch quét vôi, la phong tôn lạnh, cửa sắt, nền gạch lát hoa; Nhà tạm cột sắt, kèo gỗ, mái lợp tôn, nền xi măng, vách tôn, lưới B40, diện tích 22,8m²; Nhà vệ sinh, nhà tắm, diện tích 7,8m² nền xi măng, mái

lợp tôn, tường gạch tô; Nhà dựng củi tường xây không tô, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích 2,03m²; Một chuồng heo diện tích 24,9m² xây gạch không tô, mái lợp tôn, nền xi măng; Một bể nước diện tích 3,04m²; Tường gạch có móng, xây gạch cao 1,2m, chiều dài 40m; Mái hiên lợp tôn diện tích 29m², cột kèo bằng sắt; Một giếng nước sâu 10m, nắp đáy bằng bê tông; Các cây trồng trên đất gồm: 1 cây bơ trồng năm 2019; 01 cây vú sữa trồng năm 2019; 1 cây sapochê trồng năm 2019; 3 cây xoài trồng năm 2011; 3 cây mít trồng năm 2011 trị giá 1.464.000đồng; 01 cổng sắt diện tích 2,5m x 3m.

Buộc anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị X số tiền 501.692.980đồng (Năm trăm linh một triệu sáu trăm chín hai nghìn chín trăm tám 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 phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

2. Chi phí tố tụng: Ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X số tiền 1.500.000đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Vũ Văn T được miễn do ông là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn; anh Đ - chị X phải chịu 24.067.719đồng (Hai mươi tư triệu không trăm sáu bảy nghìn bảy trăm mười chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: anh Vũ Văn Đ, chị Trịnh Thị X không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho anh Đ - chị X số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001739, quyển số 0035, ngày 06/7/2021.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã B;
- THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ VA, Tòa DS, Tổ HC-TP.

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

Đinh Thị Quý Chi