

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 88/2021/DS-PT
Ngày 09-4-2021
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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 01 và ngày 09 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 435/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 385/2020/QĐPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2021/QĐPT-DS ngày 14/01/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 15/2021/TB-TA ngày 22/3/2021, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Mai Văn S, sinh năm 1977; địa chỉ: Xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc B, sinh năm 1985; địa chỉ: Xã R, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/10/2019).

- Bị đơn: Bà Đặng Thị N, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định; địa chỉ tạm trú: Số 11/7, tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Văn T, sinh năm 1973;
2. Chị Vũ Thị A, sinh năm 2002;
3. Cháu Vũ Văn H, sinh năm 2007;
4. Cháu Vũ Đăng Hà V, sinh năm 2010;

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định; địa chỉ tạm trú: Số 11/7, tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu Vũ Văn H, cháu Vũ Đăng Hà V: Ông Vũ Văn T và bà Đặng Thị N; cùng địa chỉ: Thôn V, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định; địa chỉ tạm trú: Số 11/7, tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Phan Văn Q, sinh năm 1973;
6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số 41/2, đường H, khu phố 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo: Bị đơn bà Đặng Thị N.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Phần đất có diện tích 114m² thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại tổ 7, ấp 1, xã T, thị xã T (nay là tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H17538 ngày 30/10/2006, nguồn gốc do ông S nhận chuyển nhượng, đây là tài sản riêng của ông S.

Năm 2006, ông S xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất. Năm 2009, ông S về quê ở Nam Định sinh sống và cho bà Đặng Thị N cùng gia đình gồm chồng bà N là ông Vũ Văn T, các con là Vũ Thị A và Vũ Văn H ở nhờ trên phần đất của ông S (bà N là chị vợ của ông S). Đến năm 2016, hai bên thỏa thuận bằng miệng mua bán đất và nhà trên đất với giá 240.000.000 đồng. Trong năm 2017, bà N đã chuyển cho ông S số tiền 130.000.000 đồng, chia làm 04 lần, cụ thể: lần 1: 40.000.000 đồng; lần 2: 30.000.000 đồng; lần 3: 20.000.000 đồng; lần 4: 40.000.000 đồng, việc giao nhận tiền không có giấy tờ gì. Năm 2018, ông S yêu cầu bà N ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông S nhưng bà N nói không có tiền. Vì vậy, ông S quyết định không bán cho bà N nữa. Ông S chủ động trả lại số tiền là 130.000.000 đồng cho bà N nhưng bà N không chịu nhận lại tiền. Hiện nay, bà N và gia đình (gồm có chồng bà N là Vũ Văn T và 03 con) vẫn ở trên phần đất và căn nhà gắn liền trên đất của ông S. Vì ông S có nhu cầu sử dụng phần đất và nhà nêu trên nên đã nhiều lần nói gia đình bà N di dời và trả lại phần đất và nhà nêu trên nhưng bà N không đồng ý.

Đến nay, hai bên không thể thương lượng, hòa giải được về việc tranh chấp nêu trên. Vì vậy, ông S làm đơn này yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau đây:

Yêu cầu bà Đặng Thị N và gia đình bà N di dời, trả lại cho ông S phần đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trường hợp bà N trả lại đất và nhà cho ông S thì ông S đồng ý trả lại số tiền 130.000.000 đồng cho bà N.

Theo đơn phản tố, lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn trình bày:

Bà Đặng Thị N thống nhất về nguồn gốc phần đất nêu trên như nguyên đơn trình bày. Năm 2009, ông S cho gia đình bà N ở nhờ trên phần nhà, đất nêu trên. Năm 2016, bà N và ông S có thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên. Theo đó, ông S thống nhất chuyển nhượng cho bà N phần đất có diện tích 114m², thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại tổ 7, ấp 1, xã T, thị xã T (nay là tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương, được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H17538 ngày 30/10/2006, giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, thỏa thuận sang năm 2017 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Giữa bà N và ông S chỉ thỏa thuận bằng lời nói không lập văn bản. Đến năm 2017, bà N đã giao cho ông S số tiền 130.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại 110.000.000 đồng và yêu cầu ông S ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S yêu cầu bà N phải giao hết tiền mới thực hiện ký hợp đồng. Đến ngày 08/5/2019, ông S đến yêu cầu bà N trả nhà, đất để ông S bán nhà, đất của ông S. Hiện nay, bà N và gia đình bà N (gồm có chồng là Vũ Văn T, các con là Vũ Thị A, Vũ Văn H, Vũ Đặng Hà V) đang sinh sống trên đất. Quá trình sinh sống trên phần đất nêu trên thì bà N không xây dựng thêm công trình xây dựng gì trên đất mà chỉ kẻ một phần ranh đất để tránh sạt lở.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S thì bà N không đồng ý. Do bà N đã thỏa thuận mua phần nhà, đất trên của ông S và đã thanh toán cho ông S số tiền 130.000.000 đồng trên 240.000.000 đồng. Bà Đặng Thị N yêu cầu ông Mai Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 114m² và căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại là 110.000.000 đồng cho ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T trình bày:

Ông Vũ Văn T thống nhất với ý kiến trình bày của bà N. Năm 2009, ông S cho gia đình ông T ở nhờ trên phần nhà, đất nêu trên. Năm 2016, bà N và ông S có thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên. Theo đó, ông S thống nhất chuyển nhượng cho bà N phần đất có diện tích 114m² thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại tổ 7, ấp 1, xã T, thị xã T (nay là tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương, được UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H17538 ngày 30/10/2006, giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, thỏa thuận sang năm 2017 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Giữa bà N và ông S chỉ thỏa thuận bằng lời nói chứ không lập văn bản. Đến năm 2017, bà N đã giao cho ông S số tiền 130.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại 110.000.000 đồng và yêu cầu ông S ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S yêu cầu bà N phải giao hết tiền mới thực hiện lý hợp đồng. Đến ngày 08/5/2019, ông S đến yêu cầu bà N, ông T trả nhà đất để ông S bán nhà, đất. Hiện nay, ông T và gia đình ông T (gồm có vợ là bà Đặng Thị N, các con là Vũ Thị A, Vũ Văn H, Vũ Đặng Hà V) đang sinh sống trên đất. Quá trình sinh sống trên phần đất nêu trên thì gia đình ông T không xây dựng thêm công trình xây dựng gì trên đất mà chỉ kẻ một phần ranh đất để tránh sạt lở.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S thì ông T không đồng ý. Do bà N đã thỏa thuận mua phần nhà, đất trên của ông S và đã thanh toán cho ông S số tiền 130.000.000 đồng trên 240.000.000 đồng. Do đó, ông T thống nhất với yêu cầu phản tố của bà N, yêu cầu ông Mai Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 114m² và căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông T và bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại là 110.000.000 đồng cho ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị A trình bày:

Chị Vũ Thị A là con của ông Vũ Văn T và bà Đặng Thị N. Chị A ở trên phần nhà, đất mà ông Mai Văn S tranh chấp từ năm 2009. Đối với tranh chấp giữa ông S và bà N, chị A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Chị A thống nhất với ý kiến của bà N, đề nghị ông S tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho bà N để gia đình chị A tiếp tục được sinh sống trên phần nhà đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 thống nhất trình bày:

Ông Phan Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 là chủ sử dụng phần đất diện tích 106,5m², tại thửa đất số 833, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giáp ranh đất của ông Q, bà H1 tại cạnh hướng Bắc là đất của ông Mai Văn S. Năm 2017, ông Q, bà H1 có yêu cầu cơ quan chuyên môn xác định lại ranh đất thì phát hiện phần căn nhà do ông Mai Văn S xây dựng tại cạnh giáp đất ông T1 là 0,8m, tại cạnh giáp thửa đất số 37 là 0,4m.

Đối với tranh chấp giữa ông Mai Văn S và gia đình bà Đặng Thị N thì ông Q và bà H1 không có ý kiến. Ông Q và bà H1 xác định không có tranh chấp trong vụ án này. Nếu có tranh chấp mà không thể tự hòa giải được thì ông Q, bà H1 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Do bận công việc nên ông Q, bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn S đối với bị đơn bà Đặng Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị N đối với nguyên đơn ông Mai Văn S về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng miệng) giữa ông Mai Văn S và bà Đặng Thị N vô hiệu.

1.2. Buộc bà Đặng Thị N, ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị A, Vũ Văn H, Vũ Đặng Hà V phải giao trả cho ông Mai Văn S phần căn nhà diện tích 50,2m² (trong đó có 03m² nhà nằm trên thửa đất số 833, tờ bản đồ số 09) gắn liền với phần đất diện tích 111,1m², tọa lạc tại thửa đất số 959, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 37; hướng Tây giáp đất ông Vũ Văn T1; hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H1; hướng Bắc giáp đường đất (Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.3. Ông Mai Văn S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đặng Thị N số tiền 287.491.725 đồng (hai trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi một ngàn bảy trăm hai mươi lăm đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị N phải nộp số tiền 3.219.232 đồng (ba triệu hai trăm mười chín ngàn hai trăm ba mươi hai đồng) để hoàn trả lại cho ông Mai Văn S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/10/2020 bị đơn bà Đặng Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các đương sự thống nhất nhà, đất tranh chấp có nguồn gốc của nguyên đơn. Từ năm 2009 đến năm 2016, nguyên đơn cho gia đình bị đơn ở nhờ trên nhà, đất. Đến năm 2016, hai bên thỏa thuận nguyên đơn sẽ chuyển nhượng nhà, đất cho bị đơn (thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản), giá 240.000.000 đồng. Năm 2017, bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng. Bị đơn không có yêu cầu tranh chấp đối với tài sản đầu tư trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm do có căn cứ xác định giá tài sản tranh chấp thay đổi nên cần áp dụng giá mới để làm căn cứ giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn bồi hoàn giá trị chênh lệch cho bị đơn theo giá mới.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T, chị Vũ Thị A, ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Mai Văn S khởi kiện bị đơn bà Đặng Thị N yêu cầu bà N và những người trong gia đình bà N trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông S; đồng thời, ông S sẽ trả lại cho bà N số tiền 130.000.000

đồng đã nhận xuất phát từ thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên giữa ông S và bà N.

[2.2] Bị đơn bà Đặng Thị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng vào năm 2016, bà N đã nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông S với giá 240.000.000 đồng và đã trả một phần tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng nên bà N có yêu cầu phản tố yêu cầu ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà N sẽ thanh toán cho ông S số tiền còn lại là 110.000.000 đồng.

[2.3] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

Thửa đất số 959, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại tổ 7, khu phố 1, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích 114m², được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H17538 ngày 30/10/2006 cho ông Mai Văn S. Trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 50,2m² do ông S xây dựng năm 2006. Ông S và bà N thống nhất vào năm 2009, ông S cho gia đình bà N (gồm: Bà N, chồng bà N là ông Vũ Văn T và các con: Vũ Thị A, Vũ Văn H, Vũ Đặng Hà V) ở nhờ nhà, đất nêu trên. Năm 2016, bà N và ông S thỏa thuận ông S chuyển nhượng cho vợ chồng bà N phần đất nêu trên với giá là 240.000.000 đồng. Bà N và ông S chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản. Đến năm 2017, bà N đã trả cho ông S số tiền 130.000.000 đồng, còn nợ lại 110.000.000 đồng. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Xét thấy: Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*. Tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”*. Tương tự tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*. Như vậy, các quy định của pháp luật được viện dẫn nêu trên đều quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà N chỉ bằng lời nói là vi phạm quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

[2.5] Căn cứ tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) giữa ông S và bà N chưa có đủ điều kiện để Tòa án công nhận hợp đồng. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà N không được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; mặc dù bà N đã trả một phần tiền (130.000.000 đồng/240.000.000 đồng, tương ứng 54% giá trị hợp đồng) cho ông S và nhận nhà, đất nhưng nội dung thỏa thuận giữa ông S và bà N không rõ ràng, cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên dẫn đến không tiếp tục thực hiện các bước của hợp đồng vì ông S cho rằng năm 2018, ông S yêu cầu bà N ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại cho ông S nhưng bà N nói không có tiền nên ông S thay đổi ý kiến không tiếp tục chuyển

nhượng cho bà N; riêng bà N cho rằng bà N yêu cầu ông S ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S yêu cầu bà N phải giao hết tiền mới thực hiện ký hợp đồng.

[2.6] Từ những căn cứ nêu trên, nhận thấy Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng bằng lời nói) giữa ông Mai Văn S và bà Đặng Thị N vô hiệu là phù hợp. Theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015) thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S phải trả cho bà N số tiền đã nhận là 130.000.000 đồng và buộc bà Đặng Thị N, ông Vũ Văn T, bà Vũ Thị A, Vũ Văn H, Vũ Đặng Hà V cùng có trách nhiệm giao trả nhà, đất cho ông Mai Văn S. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông S và bà N, mỗi người 50% và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo tiểu mục c khoản 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu định giá lại vì giá đất thời điểm xét xử phúc thẩm đã thay đổi, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy có căn cứ nên đã trưng cầu định giá lại thể hiện tại Biên bản định giá ngày 03/3/2021 của Hội đồng định giá xác định: Đơn giá đất nông nghiệp là 7.000.000 đồng/m² và đất thổ cư là 9.000.000 đồng/m². Do đó, Tòa án có căn cứ tính lại giá trị đất để bồi thường cụ thể sau:

Về đất: $[36\text{m}^2 \text{ (diện tích đất ở đô thị)} \times 9.000.000 \text{ đồng/m}^2] + [75,1\text{m}^2 \text{ (diện tích đất nông nghiệp)} \times 7.000.000 \text{ đồng/m}^2] = 324.000.000 \text{ đồng} + 525.700.000 \text{ đồng} = 849.700.000 \text{ đồng (1)}.$

Về giá trị nhà, cây trồng gắn liền với đất: Các đương sự không yêu cầu định giá lại nên áp dụng theo đơn giá do cấp sơ thẩm đã định, cụ thể: $50,2\text{m}^2 \text{ (diện tích nhà)} \times 2.630.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% \text{ giá trị sử dụng} = 79.215.600 \text{ đồng (2)}.$

Như vậy, khoản tiền chênh lệch giá trị nhà, đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm là $(1) + (2) = 928.915.600 \text{ đồng} - 240.000.000 \text{ đồng} = 688.915.600 \text{ đồng}$. Ông S đã nhận của bà N 130.000.000 đồng/240.000.000 đồng, tương đương giá trị chênh lệch. Do ông S và bà N, mỗi bên phải chịu 50% lỗi nên ông S có trách nhiệm đền bù giá chênh lệch cho bà N với số tiền là 186.558.344 đồng.

Ngoài ra, ông S còn phải thanh toán cho bà N giá trị: 01 cây mít có giá 500.000 đồng, 02 cây lộc vừng có giá 250.000 đồng/cây, tổng cộng là 1.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông Mai Văn S phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đặng Thị N gồm: 130.000.000 đồng + 186.558.344 đồng + 1.000.000 đồng = 317.558.344 đồng.

[2.7] Đối với một phần nhà diện tích 03m² xây dựng chồng lấn thửa đất số 833, tờ bản đồ số 09 của ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị H1. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng. Trường hợp có tranh chấp, các đương sự có thể khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác.

[3] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp. Do đó, có căn cứ sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm là 3.219.232 đồng (do ông S tạm ứng) và tại cấp phúc thẩm là 800.000 đồng (do bà N tạm ứng). Bà N và ông S, mỗi người phải chịu 2.009.616 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp. Bà Đặng Thị N phải nộp số tiền 1.209.616 đồng để trả lại cho ông Mai Văn S.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền thanh toán giá trị chênh lệch và cây trồng trên đất cho bị đơn (187.558.344 đồng); bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận và yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 137, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 131, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn S đối với bị đơn bà Đặng Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị N đối với nguyên đơn ông Mai Văn S về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng bằng lời nói) giữa ông Mai Văn S và bà Đặng Thị N vô hiệu.

2.4. Buộc bà Đặng Thị N và thành viên trong gia đình bà N gồm: Ông Vũ Văn T, chị Vũ Thị A, cháu Vũ Văn H, cháu Vũ Đặng Hà V phải giao trả cho ông Mai Văn S: 01 căn nhà diện tích 50,2m² (trong đó có 03m² nhà xây dựng trên thửa đất số 833, tờ bản đồ số 09) gắn liền với phần đất diện tích 111,1m², thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại tổ 7, khu phố 1, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 37;

Hướng Tây giáp đất ông Vũ Văn Tỉnh;

Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H1;

Hướng Bắc giáp đường đất

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án).

2.5. Ông Mai Văn S có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đặng Thị N số tiền 317.558.344 đồng (ba trăm mười bảy triệu, năm trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm bốn mươi bốn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu thêm 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 năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành.

2.6. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị N và ông Mai Văn S, mỗi người phải chịu 2.009.616 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp. Bà Đặng Thị N phải nộp số tiền 1.209.616 đồng để trả lại cho ông Mai Văn S.

2.7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị N phải nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0041930 ngày 29/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Bà Đặng Thị N còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Mai Văn S phải nộp số tiền 15.877.917 đồng (mười lăm triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm mười bảy đồng), được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0041255 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Ông Mai Văn S còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền 3.877.917 đồng (ba triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm mười bảy đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bà Đặng Thị N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0050497 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

