

Bản án số: 54/2024/DS-PT
Ngày: 09-04-2024
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: Ông Nguyễn Lê Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Trần Phước Hiệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

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

Ngày 09 tháng 04 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2023/TLPT- DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận. (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Ông Trần Văn T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận

2/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1969 (vắng mặt)

3/ Bà Trần Thị H2, sinh năm 1993 (vắng mặt)

4/ Ông Trần Văn H3, sinh năm 1995 (có mặt)

5/ Ông Trần Văn H4, sinh năm 2001(có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận Ủy quyền cho ông Trần Văn H – sinh năm 1968.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1, bà H2, ông H3, ông H4: Ông Trần Văn H, sinh năm 1968 Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.(có mặt)

6/ Ông Nguyễn Đỗ Thanh T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: khu phố A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.(vắng mặt)

7/ Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1972 và bà Lê Thị G, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.(có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

***Theo nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:**

Vào ngày 22/11/2020 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng Trần Văn H 01 lô đất thổ cư với diện tích 90,3m² (4,3m x21m) trong tổng diện tích đất 216m² thửa đất số 60, tờ bản đồ số 333, địa chỉ thửa đất thôn H, xã H, tại thời điểm mua bán thì trên đất có một căn nhà và một bên đất trống, nhưng hai bên thỏa thuận mua bán mảnh đất trống bên cạnh căn nhà, với giá tiền là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng có làm giấy tay giữa hai bên vì đất vợ chồng ông H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H đã nhận số tiền 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng), còn lại 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ra giấy chứng nhận (sổ đỏ) thì ông H ký sang tên cho ông thì ông đưa đủ số tiền còn lại. Việc chuyển nhượng này ông H và các thành viên trong gia đình đều thống nhất và ký tên trong “Giấy tay bán đất thổ cư ngày 22/11/2020”.

Năm 2021 vợ chồng ông H đã chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại và căn nhà cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2 bằng giấy tay.

Ngày 22/02/2022, diện tích đất chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ đỏ), mang tên ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 216,6m², thửa đất số 60, tờ bản đồ số 333, địa chỉ thửa đất thôn H, xã H, huyện B, số DB 485282 đất ở nông thôn, ông H nhận sổ đỏ và giữ luôn sổ đỏ. Đến ngày 24/02/2022 ông trực tiếp liên hệ với ông H yêu cầu ông làm thủ tục sang tên và ông đưa số tiền còn lại cho vợ chồng ông H nhưng ông H không đồng ý làm thủ tục sang nhượng cho ông mà buộc ông phải đưa thêm cho ông H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nữa thì ông H mới ký thủ tục sang tên.

Ngày 28/02/2022 ông có nộp đơn tố cáo ông Trần Văn H ở Công an xã H, khi Công an mời ông H lên làm việc thì ông H trình bày là ông H đã bán hết đất rồi không còn đất để cất nhà cho con ở nên ông H không ký sang tên và yêu cầu

ông phải đưa thêm cho ông H số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) thì ông H mới ký sang tên.

Sau đó ông nhận được văn bản trả lời của công an xã H là việc mua bán đất đai của ông và ông H là tranh chấp dân sự nên khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình và hướng dẫn ông làm đơn kiện đến Tòa án.

Việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của ông H mục đích là để xây dựng nhà cho con ở không nhằm mục đích mua bán, ông H cũng biết việc này, hai bên mua bán theo giá thị trường tại thời điểm đó, gia đình ông H và các con ai cũng biết và đồng ý việc mua bán này nên đã ký tên vào giấy bán đất. Nay ông H đòi thêm tiền cố tình gây khó khăn cho vợ chồng ông trong sang tên.

Việc chuyển nhượng này là sự tự nguyện của hai bên và diện tích đất này của vợ chồng ông H hiện không có ai tranh chấp, đất này phù hợp với quy hoạch của địa phương.

Khi thực hiện việc chuyển nhượng thì hai bên có tiến hành đo đạc, cắm mốc và ông H đã dọn nhà đi chỗ khác ở để tiến hành giao đất cho ông và ông T2, đất của ông hiện chưa xây dựng vì còn tranh chấp, còn đất của ông T2 thì ông T2 đã xây dựng nhà kiên cố.

Theo biên bản thẩm định diện tích đất hiện nay là 100m².

Ông biết là ông có lỗi khi nhận chuyển nhượng đất chưa có sổ đỏ là không đúng quy định của pháp luật.

Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông H theo “Giấy tây bán đất thổ cư ngày 22/11/2020”, yêu cầu vợ chồng ông H phải hoàn lại cho vợ chồng ông số tiền 230.000.000 đồng ông H đã nhận và bồi thường theo giá thị trường đất tại khu vực này với diện tích 100m².

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Văn T yêu cầu về số tiền bồi thường giá trị chênh lệch như sau:

Giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T4 thì thửa đất số 60, tờ bản đồ số 333, địa chỉ thửa đất thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận giá thị trường tại thời điểm thẩm định là $6.656.000/m^2 \times 100m^2 = 665.600.000$ đồng.

Do, bà ông T đã đưa trước 230.000.000 đồng tương ứng với 95,83% giá trị đất. Như vậy, thiệt hại trong vụ án được tính là $665.600.000 \text{ đồng} \times 95,83\% = 637.844.780$ đồng.

Chênh lệch giá đất là: $637.844.780 \text{ đồng} - 230.000.000 \text{ đồng} = 407.844.480 \text{ đồng}$.

Do, mỗi bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên ông đề nghị mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% ngang nhau tương ứng với số tiền 407.844.480 đồng: $2 = 203.922.240 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền vợ chồng ông Trần Văn T yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn H phải trả cho vợ chồng ông là 433.922.240 đồng.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2022 là 5.381.000 đồng; Chi phí thẩm định giá theo hóa đơn thu của Công ty TNHH T4 là 15.000.000 đồng. Ông T yêu cầu vợ chồng ông H phải trả lại cho ông T toàn bộ số tiền trên.

Về án phí: Vợ chồng ông H chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

*** Bị đơn ông Trần Văn H trình bày:**

Vợ chồng ông có mượn tiền vợ chồng ông Trần Văn T để chữa bệnh cho vợ nhưng vợ chồng ông T không đồng ý cho mượn nên vợ chồng ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, việc bán đất là có để mượn tiền.

Vào ngày 22/11/2020 vợ chồng ông và vợ chồng ông Trần Văn T có làm “Giấy tây bán đất thổ cư” với diện tích 90,3m² (4,3m x 21m) giá tiền là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) trong tổng diện tích 216,6m², việc sang nhượng của vợ chồng ông cho vợ chồng ông T là tự nguyện không chịu sự đe dọa hay ép buộc nào khác, lúc này đất chưa có giấy chứng nhận vì vợ chồng ông đang làm sổ. Hai bên có ra chỉ đất đo đất nhưng chưa giao đất, vợ chồng ông T đã đưa cho vợ chồng ông số tiền 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng), còn lại 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ra sổ đỏ ký sang tên thì đưa đủ số tiền còn lại. Việc chuyển nhượng này các thành viên trong gia đình ông đều thống nhất và ký tên.

Ngày 10/11/2021 vợ chồng ông chuyển nhượng cũng bằng giấy tay diện tích còn lại là 116m² trong diện tích đất 216,6m² cho ông Nguyễn Ngọc T2 với giá 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) trên đất có nhà cấp 4 việc chuyển nhượng này hai bên cũng ra chỉ đất chưa có giao đất.

Ngày 22/02/2022, diện tích đất chuyển nhượng 216,6m² cho ông T và ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ đỏ) mang tên vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1, thửa đất số 60, tờ bản đồ số 333, địa chỉ thửa đất thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận, đất ở nông thôn số DB 485282 do UBND huyện B cấp ngày 22/02/2022, khi nhận được sổ đỏ thì ông giữ luôn sổ đỏ chưa thực hiện việc sang tên cho ông T và ông T2.

Tháng 03/2022 ông dỡ nhà và giao đất cho ông T2, hiện nay vợ chồng ông ở một chỗ khác của thôn H, xã H. Phần đất ông T thì ông T chưa xây dựng vì đang khởi kiện ông tại Tòa án, phần ông T2 thì ông T2 đã xây dựng nhà kiên cố. Việc ông chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho ông T và ông T2 không đúng quy định.

Tháng 07/2022 gia đình ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Đỗ Thanh T1 diện tích 216,6m², thửa số 60, tờ bản đồ số 333, mục đích sử dụng đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: thôn H, xã H, huyện B theo giấy chứng nhận số DB 485282 cấp ngày 18/02/2022, hợp đồng đã được công chứng nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên được vì tài sản đang bị ngăn chặn. Ông T1 đã có đơn gửi công an thành phố P.

Ông xác định được lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật nhưng lúc đó gia đình khó khăn do vợ bệnh nên gia đình ông mới chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T.

Tòa án có tiền hành xem xét thẩm định, định giá đất tranh chấp và ông không thống nhất với giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, hiện nay diện tích đất theo biên bản thẩm định là 100m². Ông đã được Tòa án thông báo về quyền định giá theo giá đất tranh chấp theo thị trường nhưng từ đó đến nay ông không thực hiện.

Ông không đưa ra giá thị trường diện tích đất tranh chấp là bao nhiêu và cũng không biết nhưng không đồng ý với giá do ông T thuê dịch vụ thẩm định định giá.

Vợ chồng ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông theo giấy tay ngày 22/11/2020.

Vợ chồng ông sẽ trả lại cho vợ chồng ông T số tiền 230.000.000 đồng đã nhận cùng với lãi suất ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/11/2020 giữa vợ chồng ông Trần Văn T và vợ chồng ông vô hiệu nhưng ông chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông T số tiền 230.000.000 đồng đã nhận cùng với lãi suất ngân hàng, không đồng ý số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu mà ông T đưa ra tại phiên tòa.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đỗ Thanh T1 trình bày:** Ngày 18/7/2022 giữa ông và gia đình ông Trần Văn H đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số DB 485282 cấp ngày 18/02/2022, thửa số 60, tờ bản đồ số 333, diện tích 216,6m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất: thôn H, xã H, huyện B hợp đồng đã được công chứng nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên được vì tài sản đang bị ngăn chặn.

Sau đó ông được biết diện tích đất này ông H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T2 và ông Trần Văn T bằng giấy tay khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Hiện ông T đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình.

Thấy ông H có dấu hiệu lừa dối nên ông đã có đơn gửi Công an thành phố P và hiện Công an Phan T3 đã thụ lý đơn của ông và đang tạm đình chỉ chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình.

Ông đã được Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình thông báo về việc kiện của ông Trần Văn T với vợ chồng ông Trần Văn H về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Ý kiến của ông là không có yêu cầu về quyền và nghĩa vụ gì trong vụ kiện này. Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình cứ giải quyết vụ kiện của ông T và ông H theo quy định của pháp luật, khi có kết quả thì trả lời cho cơ quan điều tra theo văn bản cơ quan điều tra đã gửi cho Tòa án về dấu hiệu vi phạm pháp luật của ông Trần Văn H, nếu công an trả lời là không có dấu hiệu thì ông sẽ khởi kiện thành một vụ án dân sự khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lê Thị G trình bày:** Vợ chồng ông không có quan hệ họ hàng hay mâu thuẫn gì với ông Trần Văn T, vợ chồng ông với ông Trần Văn H là bà con.

Ông H có diện tích đất thổ cư là 216m² tại thôn H, xã H, huyện B nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Vợ chồng ông có nghe ông Trần Văn H chuyển nhượng cho ông Trần Văn T một phần diện tích đất thổ cư trong diện tích 216m² và nghe nói ông H có nhu cầu chuyển nhượng tiếp diện tích còn lại nên ông có đến gặp ông H để hỏi chuyển nhượng mục đích là xây dựng nhà ở.

Ngày 10/11/2021 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng đất thổ cư của ông Trần Văn H diện tích ngang 6m dài 21m trên đất có 01 căn nhà cấp 4 với giá là đất 850.000.000 đồng và nhà là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) hai bên có lập giấy nhận cọc nhưng trong giấy không ghi mua nhà. Việc chuyển nhượng có ra thực địa đo đất và chỉ vị trí đất. Vợ chồng ông cho vợ chồng ông H ở lại 3 tháng để tìm nơi ở mới, nhưng sau đó 3 tháng thì vợ chồng ông H không giao đất và nói vợ chồng ông chỉ mua đất không mua nhà và đòi thêm số tiền 100.000.000 đồng mới giao đất, vì cần đất để xây dựng nhà ở nên ngày 08/3/2022 hai bên lập giấy thương lượng bán đất lần 2, ông H dỡ nhà đi và giao đất cho ông xây dựng nhà.

Hiện nay vợ chồng ông đã xây dựng nhà và ở ổn định từ tháng 6/2022 đến nay.

Vợ chồng ông là người đi nộp thuế sở đất này cho ông H, sau khi có sổ về thì ông là người gọi ông H lên xã nhận sổ nhưng sau đó ông H không thực hiện việc sang tên cho vợ chồng ông.

Tháng 07/2022 thì ông H chuyển nhượng diện tích đất 216m² này cho ông T1 tại P và ông T1 không sang tên được mới đến đất để hỏi ông thì mới biết đất này ông H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông và ông T khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình đang thụ lý vụ ông T kiện ông H và tài sản đang bị ngăn chặn.

Vợ chồng ông đã được Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình thông báo về việc kiện của ông Trần Văn T với vợ chồng ông Trần Văn H về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Vợ chồng ông là không có yêu cầu về quyền và nghĩa vụ gì trong vụ kiện này. Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình cứ giải quyết vụ kiện của ông T và ông H theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 16/2023/DS-ST ngày 26/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1, chị Trần Thị H2, anh Trần Văn H3, anh Trần Văn H4 được xác lập ngày 22/11/2020 tại “Giấy tây bán đất thổ cư” là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn T bà Nguyễn Thị L số tiền 230.000.000 đồng và bồi thường cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L số tiền 203.922.240 đồng. Tổng cộng là 433.922.240 đồng (Bốn trăm ba mươi ba triệu chín trăm hai mươi hai ngàn hai trăm bốn mươi đồng).

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 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/10/2023, bị đơn ông Trần Văn H kháng cáo, yêu cầu Tòa Phúc thẩm thẩm tra lại toàn bộ sự việc, cụ thể ông cho rằng: Vào ngày 07/07/2022 Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình đã có cử đoàn đo đạc và thẩm định giá đất tranh chấp với mức giá thời điểm đó là: $155.150/m^2 \times 100m^2 = 15.515.000$ đồng. Nhưng khi Tòa sơ thẩm xét xử lại xử theo mức giá của ông T tự ý kê dịch vụ ngoài đo đạc thẩm định giá đất và nhà với mức giá là: $6.656.000/m^2 \times 100m^2 = 665.600.000$ đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm vì ông không đồng ý với diện tích đất đã đo và giá đất thị trường mà cấp sơ thẩm đã sử dụng để giải quyết.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T2, bà Lê Thị G: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

1. 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.

2. Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng

qui định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình.

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 của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX) nhận thấy:

[1] Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự nên HĐXX xét xử vắng mặt, không hoãn phiên tòa.

[2] Nguyên đơn ông Trần Văn T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² tại thửa đất số thửa đất 60, tờ bản đồ số 333, trong diện tích 216,6m², tọa lạc thôn H, xã H, huyện B là vô hiệu, buộc vợ chồng ông Trần Văn H trả lại tiền và bồi thường thiệt hại nên trong vụ án này tranh chấp giữa các bên đương sự là về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình thụ lý và giải quyết đơn khởi kiện của ông T là đúng thẩm quyền.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H, kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm thẩm tra lại toàn bộ sự việc, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án của Tòa án cấp sơ thẩm tuy nhiên tại cuối đơn thì ông H cho rằng việc Tòa án áp dụng giá đất không đúng. Cụ thể trong đơn ông H cho rằng : Vào ngày 07/07/2022 Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình đã có cử đoàn đo đạc và thẩm định giá đất tranh chấp với mức giá thời điểm đó là: 155.150/m² x 100m² = 15.515.000 đồng. Nhưng khi Tòa án sơ thẩm xét xử lại xử theo mức giá của ông T tự ý kê dịch vụ ngoài đo đạc thẩm định giá đất và nhà với mức giá là: 6.656.000/m² x 100m² = 665.600.000 đồng. Như vậy ông H chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về giá trị tài sản và việc bồi thường thiệt hại, ông không kháng cáo về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc trả lại số tiền 230.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn.

[4] Trong vụ án, các đương sự đều thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² tại thửa đất số thửa đất 60, tờ bản đồ số 333, trong diện tích 216,6m², tọa lạc thôn H, xã H, huyện B khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay khi đã có giấy chứng nhận thì các bên cũng thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và cùng thừa nhận đều có lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu. Vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Trần Thị H2, ông Trần Văn H3, ông Trần Văn H4 được xác lập ngày 22/11/2020

tại “Giấy tây bán đất thổ cư” là hợp đồng vô hiệu, các bên đều có lỗi như nhau và cùng chịu thiệt hại là có căn cứ pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của ông H về việc sử dụng giá đất để tính thiệt hại, HĐXX thấy rằng trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm ông đã được biết giá trị thị trường của thửa đất tranh chấp, không đồng ý với giá này nhưng không yêu cầu định giá hay mời tổ chức thẩm định giá độc lập nào thẩm định giá. Giá của Công ty TNHH T4 là giá thị trường được thẩm định khách quan, độc lập với các cơ quan tố tụng. Theo qui định của pháp luật, để xác định thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá của tổ chức thẩm định giá độc lập là hoàn toàn có căn cứ, mang tính khách quan. Ông H không đưa ra được chứng cứ nào để xác định việc định giá của Công ty TNHH T4 là thiếu trung thực nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ các phân tích trên, HĐXX thấy rằng bản án sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 26/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình đã xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự xuất trình để từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T là có cơ sở.

[7] Bị đơn ông Trần Văn H kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Trần Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ : Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình.

2.Căn cứ :

- khoản 1 điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015
- Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai 2013;
- Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội .

3. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị H1, Trần Thị H2, anh Trần Văn H3, anh Trần Văn H4 được xác lập ngày 22/11/2020 tại “Giấy tây bán đất thổ cư” là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 230.000.000 đồng và bồi thường cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị L số tiền 203.922.240 đồng. Tổng cộng là 433.922.240 đồng (Bốn trăm ba mươi ba triệu chín trăm hai mươi hai ngàn hai trăm bốn mươi đồng).

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 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.381.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá, đo đạc ngày 20/9/2022 vợ chồng ông T và bà L đã nộp xong số tiền này.

Vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 15.000.000 đồng. Do ông Trần Văn T đã nộp 15.000.000 đồng nên buộc vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 15.000.000 đồng.

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 21.656.890 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông Trần Văn H đã nộp theo biên lai thu số 0001386 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình; ông Trần Văn H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 26 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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 (09/04/2024).

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BT;
- TAND huyện BB;
- VKSND huyện BB;
- Chi cục THADS huyện BB;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Lê Phương