TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CAO BẰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2021/DS-PT
Ngày: 22-12-2021
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 CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nông Hà Nam

Các Thẩm phán: Ông Ngôn Ngọc Viên

Bà Nguyễn Thị Như

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà: Bà Đoàn Thị Chinh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

`- *Nguyên đơn:* Bà Nông Thị B; địa chỉ: Tổ 6, thị trấn K, K, Cao Bằng. Có mặt.

Người được nguyên đơn ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Triệu Quang Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ 2, phường Th, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng (theo văn bản ủy quyền ngày 31/3/2020). *Có mặt.*

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Cao Bằng. *Có mặt*.

Người được bị đơn ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Dương Đức L, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Cao Bằng (theo văn bản ủy quyền ngày 03/9/2021). *Có mặt.*

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Đinh Thị H, thuộc văn phòng luật sư Đinh Thị H - Đoàn luật sư tỉnh Cao Bằng. *Có mặt.*

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Hoàng Văn H1

Địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện Tr, tỉnh Đ. Vắng mặt ủy quyền cho bà: Hoàng Thị T

Địa chỉ: Tổ 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Cao Bằng. bà T có mặt.

- *Người kháng cáo*: đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Triệu Quang Đ và bị đơn Hoàng Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng bà Nông Thị B, ông Triệu Quang Đ trình B như sau:

Tháng 6 năm 2014 bà T đã đến nhà bà B đặt vấn đề mua đất làm nhà. Hai bên đã thỏa thuận và thống nhất giá cả về việc mua bán đất, với mảnh đất có diện tích 100m^2 tiếp giáp với con đường đi bộ của kênh mương đào hồ sinh thái giá 300.000.000 đồng. Hai bên làm giấy tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc là 150.000.000 đồng để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng mua bán đất, số tiền còn lại chờ đến khi hoàn tất thủ tục bà T sẽ thanh toán hết cho bà B. Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc bà B và bà T đã gửi đến UBND Thị trấn K để làm thủ tục chuyển nhượng. Được một thời gian ngắn bà T đã tự ý đến UBND Thị trấn rút hồ sơ chuyển nhượng, bà B không hề hay biết và đến nhà bà B đòi trả lại tiền đặt cọc, nay hồ sơ đó bà T đang giữ. Bà B đã được trả cho bà T 15.000.000 đồng và 01 chỉ vàng. Bà B cũng đã nói rõ nếu bà T không mua nữa thì số tiền đặt cọc bà B đã sử dụng vào việc khác, đợi bà B bán đất cho người khác có tiền sẽ trả lại nhưng bà T không nghe. Nhiều lần vợ chồng bà T đến nhà bà B dọa nạt chửi bới, hành hung, đưa người đến gây sự, cướp đất trắng trợn, đào móng xây nhà tại vị trí khác sát nhà bà B đang ở trong lúc bà B đi

vắng. Bà B đã trình báo UBND Thị trấn và Công an địa bàn đến can thiệp nhưng sự việc vẫn xảy ra.

Tại phiên tòa, ông Triệu Quang Đ rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng với giá đất của thời điểm hiện tại; trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà T phải tháo dỡ căn nhà đã dựng trái phép trên đất của bà B, trả lại mặt bằng nguyên trạng cho gia đình và buộc bà T đền bù và thanh toán cho bà B một khoản tiền là 5.000.000 đồng/tháng từ tháng 6 năm 2014 đến nay, vì bà T đã chiếm giữ đất của bà B một thời gian khá dài, làm mất cơ hội kinh doanh, mở cửa hàng với tổng số tiền là 435.000.000 đồng; yêu cầu bà T phải bồi thường tổn thất về tinh thần cho bà B với số tiền 150.000.000 đồng do nhiều lần có hành vi dọa nạt, đe dọa; bà B không phải trả lại số tiền 150.000.000 đồng mà bà T đã đặt cọc. Ngoài ra, phải xin lỗi công khai trước tòa và chịu toàn bộ phí đo đạc, thẩm định.

Người được bị đơn ủy quyền tham gia tố tụng Dương Đức L trình bày: Vợ tôi có quan hệ bạn bè quen biết với bà Nông Thị B. Bà T và bà B có giao dịch mua bán đất với diện tích đất là 100m^2, với chiều rộng là 5m mặt đường, chiều dài 20m từ năm 2014, có làm giấy viết tay về việc mua bán đất. Đến nay bà B cứ lảng tránh, không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng tôi. Khi bà B xây dựng nhà, do có sự quen biết bạn bè nên bà T có nhận xây nhà cho bà B để lấy tiền công trừ vào một phần tiền mua đất. Lúc bàn bạc với nhau để đi đến việc mua bán đất bà T đã giao cho bà B số tiền 150.000.000 đồng. Cả tiền vật liệu, công xây nhà cho bà B nữa tổng số vào khoảng 300.000.000 đồng. Giá trị hợp đồng mua bán đất là 300.000.000 đồng, tuy nhiên bà B sợ bị đánh thuế cao nên đề nghị bà T ghi giá trị là 30.000.000 đồng nhưng bà T không đồng ý. Bà T đề nghị phải ghi đúng giá trị hợp đồng thì mới cùng nhau lên UBND thị trấn làm hợp đồng nhưng từ đó đến nay bà B không thực hiện. Bà T cũng không được lên rút hồ sơ chuyển nhượng như bà B đã khai.

Mục đích bà T mua đất với bà B để xây nhà sinh sống nhưng khi bà T làm xong căn nhà tạm bằng tôn, vì phải đưa cho bà B một khoản tiền nên không có điều kiện làm nhà kiên cố. Khi bà T làm xong nhà bằng tôn bà B lật lọng không chịu hoàn thành nốt việc sang nhượng giấy tờ cho bà T để hoàn thành việc mua bán mà cứ khất lần mãi. Sau khi thấy bà B như vậy, bà T có yêu cầu nếu bà B không muốn bán nữa thì trả lại tiền (150.000.000 đồng) cho bà T trong vòng 01 năm, còn nếu không trả lại được tiền thì phải làm thủ tục sang nhượng đất cho bà

T. Từ đó đến nay đã được hơn 07 năm nhưng bà B vẫn không có ý kiến gì, mà ngược lại còn kiện là bà T lừa gạt chiếm đoạt đất, việc bà B nói bà T đe dọa đánh đập bà B là hoàn toàn không có. Nay tôi yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc và yêu cầu bà B hoàn thành nốt việc mua bán đất cho bà T vì bà T đã được giao tiền đặt cọc mua bán với bà B. Yêu cầu gộp hợp đồng xây dựng giữa bà B với ông H1 (anh trai bà T) vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo đơn yêu cầu của nguyên đơn, kết quả như sau:

Thửa đất số 92, tờ bản đồ 33 có tứ cận như sau:

- Phía nam giáp đường giao thông (đường đôi), sát mương Kh;

- Phía đông giáp đường ngõ vào nhà ông Hoàng Văn B1;

- Phía tây giáp đất ông Hoàng Hồng Th1 (thửa đất 54);

- Phía bắc giáp quán cháo đêm Q.

Hiện nay trên đất có một nhà cấp 4 của bà B (bà B đã bán cho người khác); Tiếp giáp ngôi nhà này là ngôi nhà tạm quây xung quanh bằng tôn do bà T dựng lên (vị trí 1); Tiếp giáp nhà tạm của bà T là nhà tạm của những người bán sắt vụn thuê bà B (vị trí 2) (có sơ đồ kèm theo).

Tại phiên tòa, ông Triệu Quang Đ trình B rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng với giá đất của thời điểm hiện tại; yêu cầu bà T phải tháo dỡ căn nhà đã dựng trái phép trên đất của bà B, trả lại mặt bằng nguyên trạng cho gia đình và buộc bà T đền bù và thanh toán cho bà B một khoản tiền là 5.000.000 đồng/tháng từ tháng 6 năm 2014 đến nay, vì bà T đã chiếm giữ đất của bà B một thời gian khá dài, làm mất cơ hội kinh doanh, mở cửa hàng với tổng số tiền là 435.000.000 đồng; yêu cầu bà T phải bồi thường tổn thất về tinh thần cho bà B với số tiền 150.000.000 đồng; bà B không phải trả lại số tiền 150.000.000 đồng mà bà T đã đặt cọc. Ngoài ra, phải xin lỗi công khai trước tòa và chịu toàn bộ phí đo đạc, thẩm định.

Ông L và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp giữ nguyên yêu cầu buộc bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; Yêu cầu gộp hợp đồng xây dựng giữa bà B với ông H1 (anh trai bà T) vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản án số 13/2021/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trùng Khánh, tỉnh Cao Bằng đã: Căn cứ vào khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2014 giữa bên chuyển nhượng là bà Nông Thị B với bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị T đối với lô đất có diện tích 100m^2 (nằm trong lô đất có diện tích 632m^2, thửa đất số 92, tờ bản đồ số 33) có địa chỉ tại Nà Guê (nay là tổ 6), thị trấn K, huyện K, tỉnh Cao Bằng là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Nông Thị B có trách nhiệm trả lại cho bà Hoàng Thị T. Địa chỉ: Tổ 7, thị trấn K, K, Cao Bằng số tiền 150.000.000 đồng.

Buộc bà Hoàng Thị T phải tự tháo dỡ căn nhà tạm đã dựng trên thửa đất số 92, tờ bản đồ số 33 tại tổ 6, thị trấn K, huyện K, tỉnh Cao Bằng trả lại mặt bằng đất nguyên trạng cho bà Nông Thị B.

2. Bác các yêu cầu về việc buộc bà T bồi thường các khoản tiền 435.000.000 đồng, 150.000.000 đồng; Xin lỗi công khai trước tòa và chịu toàn bộ phí đo đạc, thẩm định của nguyên đơn.

3. Không xem xét giải quyết yêu cầu của bà T về việc đòi nguyên đơn trả lại số tiền công xây dựng là 150.000.000 đồng. Sau này có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

4. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.300.000 đồng (xác nhận nguyên đơn đã nhận đủ 2.300.000 đồng). Buộc bà Hoàng Thị T phải trả cho bà Nông Thị B, địa chỉ: Tổ 6, thị trấn K, K, Cao Bằng số tiền 1.350.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền bà B phải trả cho bà T. Nay bà B còn phải trả cho bà T số tiền 148.650.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

5. Về án phí:

- Buộc nguyên đơn bà Nông Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để sung quỹ nhà nước.

- Buộc nguyên đơn bà Nông Thị B phải chịu 28.900.000 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch để sung quỹ Nhà nước.

Xác nhận bà Nông Thị B đã nộp là 300.000 đồng. Nay bà B còn phải chịu án phí số tiền 28.900.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2021 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông Triệu Quang Đ kháng cáo bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 09/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau: Xem xét khoản tiền 15.000.000đ và 01 chỉ vàng, giá vàng tại thời điểm đó là 3.400.000đ, tổng số tiền 18.440.000đ bà B đã trả vào khoản tiền đặt cọc của bà T. Xem xét việc bà T dựng nhà bất hợp pháp trên mảnh đất của nhà bà B trong khi chưa được cơ quan quản lý đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sự đồng ý của chủ sở hữu cho phép.

Ngày 23 tháng 9 năm 2021 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Hoàng Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 09/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Cao Bằng với các lý do sau:

Tòa án cấp sơ thẩm vận dụng điều luật Điều 122, 128 Bộ luật TTDS năm 2005 là không đúng pháp luật, tại Khoản 2 Điều 122 quy định "hình thức giao dịch dân sự có điều kiện" có nghĩa là hợp đồng dân sự ngày 16/6/2014 trong vụ kiện này phải đảm bảo về nội dung và hình thức. Hợp đồng này chưa có chứng thực của UBND xã hoặc văn phòng công chứng là vô hiệu. Nhưng tại khoản 1

Điều 82 nghị định 43/2014 NĐ- CP quy định chi tiết thi hành một số điều luật đất đai (sửa đổi khoản 54 điều 2 nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định): các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 82 Nghị định 43/2014 NĐ-CP thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được thực hiện yêu cầu người nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

+ Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008.

+ Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008 đến trước ngày 01/7/2014 và có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 Nghị định 43/2014 NĐ-CP.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà T lập ngày 16/6/2014 đảm bảo về nội dung. Còn mặt hình thức tuy chưa có chứng thực tại UBND cấp xã nơi có đất và công chứng nhà nước vẫn đảm bảo đúng quy định của pháp luật theo hướng dẫn tại K1 Điều 82 nghị định số 43/2014 NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (sửa đổi khoản 54 điều 2, nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định). Còn điều 128 BLTTDS năm 2005 mà tòa án sơ thẩm vận dụng "Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái Đ đức xã hội" thì trong hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất này không vi phạm điều cấm của pháp luật, trái Đ đức xã hội. Bà B trong vụ kiện này sợ đánh thuế cao yêu cầu tôi ghi giá trị mua đất là 30 triệu nhưng tôi không đồng ý.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2014 giữa tôi và bà B đã thực hiện đầy đủ thỏa thuận , tôi đã trả 1 nửa tiền cho bên bán. Số tiền còn lại chờ hoàn tất giấy tờ sử dụng đất sẽ thanh toán tiếp như thỏa thuận. Hai bên đã ký và có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ dân phố. Bà B không thực hiện hợp đồng do giá đất tăng cao và yêu cầu tôi trả thêm tiền là không đúng, tôi không nhất trí. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2014 vô hiệu tôi không nhất trí. Đề nghị HĐXX xem xét lại toàn bộ bản án để đảm bảo quyền lợi của tôi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét bảo vệ quyền lợi cho bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư Đinh Thị Hà có ý kiến trình bày: Đề nghị HĐXX xem xét hủy bản án sơ thẩm vì bản án chưa xem xét hậu quả thiệt hại của hợp đồng vô hiệu giữa hai bên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sư, hủy bản án sơ thẩm vì chưa xem xét triệt để hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, mặt khác cấp sơ thẩm chưa xem xét đến khoản tiền 15.000.000đ và 01 chỉ vàng bà B đã trả cho bà T, không đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Văn H1 vào tham gia tố tụng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình B của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn bà Nông Thị B nộp đơn khởi kiện bà Hoàng Thị T yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*" là có căn cứ và đúng pháp luật theo quy định tại khoản 3, 6 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thẩm quyền:* Bà Nông Thị B có đơn khởi kiện bà Hoàng Thị T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà B và bà T đều có địa chỉ thường trú tại: thị trấn K, huyện K, tỉnh Cao Bằng. Đối tượng tranh chấp là quyền

sử dụng đất có địa chỉ tại thị trấn K, huyện K, tỉnh Cao Bằng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Cao Bằng.

[3] *Tính hợp pháp của đơn kháng cáo*: Ngày 09/09/2021 Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Cao Bằng tuyên bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*" giữa nguyên đơn Nông Thị B và bị đơn Hoàng Thị T. Đến ngày 23 tháng 9 năm 2021 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Triệu Quang Đ và bị đơn Hoàng Thị T có đơn kháng cáo tại tòa án. Đơn kháng cáo của đương sự được gửi trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, đơn kháng cáo của đương sự là hợp pháp.

[4] *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị B và bà Hoàng Thị T, HĐXX xét thấy:* cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau là có căn cứ: Giữa bà B và bà T có lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng vị trí, diện tích nhưng với số tiền khác nhau. Một hợp đồng viết tay có giá trị 300.000.000 đồng và một hợp đồng đánh máy có giá 30.000.000 đồng, mục đích của bà B là để tránh bị đánh thuế cao, nhưng không được bà T nhất trí. Các bên cũng không xác định được vị trí đất chuyển nhượng ở đâu và cả hai hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái Đ đức xã hội;

c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.

Theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005 thì:

Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái Đ đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đ đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung giữa người với người trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng.

Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

1. Việc chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

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.

Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 quy định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Đối chiếu với các quy định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà T vi phạm về cả hình thức lẫn nội dung, không đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 122, Điều 134, Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thực hiện như đã nêu trên là vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005:

1. 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 xác lập.

2. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì

phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Tại cấp sơ thẩm việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đ rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá trị đất tại thời điểm hiện tại là không có căn cứ chấp nhận, lẽ ra cấp sơ thẩm phải đình chỉ đối với việc rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá chuyển nhượng tại thời điểm hiện tại và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu, mới đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Tuy nhiên bản án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu là có căn cứ.

Xét về lỗi: Cả hai bên đương sự không chấp hành đúng về hình thức lẫn nội dung hợp đồng theo quy định của pháp luật nên các bên phải chịu lỗi như nhau, mỗi bên là 50%.

Cấp sơ thẩm xác định: các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà B trả lại cho bà T 150.000.000 đồng, bà T có trách nhiệm tự tháo dỡ nhà tạm để trả lại đất cho bà B là đúng nhưng chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu quy định tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Theo đó Nghị quyết số 01/2003 quy định thì thiệt hại từ giao dịch vô hiệu còn bao gồm chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu. Như vậy cấp sơ thẩm xác định hai bên đương sự phải chịu lỗi như nhau, mỗi bên phải chịu là 50% và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không tiến hành định giá tài sản thửa đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng để xác định thiệt hại bao gồm chênh lệch giá của thửa đất tại thời điểm giao dịch đến nay là bao nhiêu. Mặt khác cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai ông Nguyễn Văn H1 nhưng không đưa vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà B khai đã trả cho bà T 15.000.000đ và 01 chỉ vàng, bà T khai được nhận 01 chỉ vảng và 20.000.000đ của bà B, cấp sơ thẩm chưa làm rõ thực tế đã trả là bao nhiêu, tại cấp phúc thẩm bà B thừa nhận ngoài số tiền đã đưa 15.000.000đ hai bên còn tính thêm 5.000.000đ là tiền công thợ xây, tổng số tiền bà T thừa nhận nhận của bà B là 20.000.000đ nhưng cấp sơ thẩm đã không tính trừ số tiền, vàng này vào tiền hoàn trả buộc bà B trả lại 150.000.000đ cho bà T là thiếu sót. Những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do vậy

cần hủy bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 09/09/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, chuyển hồ sơ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[5] *Về án phí:* Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều khoản 2 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự 2005;

- Nghị quyết số 01//2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 09/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Cao Bằng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Cao Bằng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm với thành phần hội đồng xét xử khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xem xét, giải quyết lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nông Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm để sung công quỹ nhà nước. Bà B được được hoàn lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng)

tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0004032 ngày 23 tháng 9 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Cao Bằng.

- Bà Hoàng Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm để sung công quỹ nhà nước. Bà T được được hoàn lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0004033 ngày 23 tháng 9 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Cao Bằng.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh CB;
- Chi cục THADS huyện TK;
- TAND huyện TK;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP
- Lưu hồ sơ;

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

(đã ký)

Nông Hà Nam