

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: **110/2023/DS-PT**
Ngày: 13/12/2023
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 PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Chiu và bà Vũ Ngọc Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Thị Tú Vương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Phú Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2023/QĐXXST ngày 23/11/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trương Công M – sinh năm 1969, địa chỉ: thôn H, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Minh T – Luật sư, địa chỉ: đường N, phường N, Tuy Hòa, Phú Yên. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Tạ Thành N – sinh năm 1958 và bà Đặng Thị T – sinh ngày 23/02/1963, địa chỉ: thôn N, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Ông N có mặt, bà T vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Bà Đinh Thị T – sinh năm 1976 (vợ ông M). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Minh T – Luật sư, địa chỉ: đường N, phường N, Tuy Hòa, Phú Yên. Có mặt.

3.2 Tạ Thị Như N – sinh năm 1989, Tạ Như Q – sinh năm 1991, Tạ Như H – sinh năm 1992, Tạ Như I – sinh năm 2000, cùng địa chỉ: thôn N, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên (con ông Tạ Thành N). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Tạ Thành N (bị đơn). Có mặt.

3.3 Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (Ngân hàng S), địa chỉ Hội sở: đường N, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu B - Chuyên viên. Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trương Công M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/4/2016, ông Trương Công M có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Tạ Thành N tại thôn N, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên, việc chuyển nhượng được lập giấy viết tay, khi chuyển nhượng không đo đạc diện tích cụ thể, mà ước tính diện tích là 173m² (tại buổi xem xét, thẩm định đo đạc thực tế là 167m²); ông M đã thanh toán đủ tiền cho ông N và ông N đã giao đất cho ông M quản lý, sử dụng.

Khi giao dịch chuyển nhượng ông M không biết thửa đất ông nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất nào, không biết loại đất gì, nhưng thấy là đất trống nên nghĩ là đất vườn và mua với giá đất vườn là 150.000.000đ. Khi đó, ông N chỉ nói là đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và ông N cũng không đưa ra bất kỳ giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất, nhưng do trước đó ông M đã nhận chuyển nhượng của ông N 200m² đất liền kề thửa đất này, đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và thực tế ông N là người trực tiếp sử dụng nên ông M mới tin tưởng, nhận chuyển nhượng.

Do lỗi của ông N khi giao dịch nói đất chưa được Nhà nước cấp GCNQSDĐ nên ông mua với giá như trên, nay xác định có một phần đất đã được GCNQSDĐ nên ông đồng ý thanh toán thêm phần tiền chênh lệch từ giá đất vườn qua giá đất ở theo giá của nhà nước công bố là 1.000.000đ/m² đối với 95,5m²; phần còn lại 71,5m² ông M tự thực hiện các thủ tục và nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Quá trình sử dụng đất ông M đã nâng nền, xây dựng công trình, kiến trúc trên đất; đồng thời, ông M có liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp GCNQSDĐ nhưng ông N không đồng ý ký giấy tờ để thực hiện thủ tục sang nhượng nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông M khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và ông N lập ngày 20/4/2016 có hiệu lực pháp luật;

- Buộc ông N phải tháo dỡ mái ngói và 02 tấm đan do xây dựng lấn sang đất đã chuyển nhượng cho ông M;

- Huỷ một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Thành N với Ngân hàng S vì đất ông N đã chuyển nhượng cho ông M và có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án nhưng Ngân hàng nhận thế chấp.

Theo đó, ông M sẽ thanh toán thêm phần chênh lệch giá từ đất vườn sang đất ở 95,5m² với giá 90.000.000đ cho ông N; Đối với lời khai ông N đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì có cơ sở chấp nhận vì đã hết thời hiệu.

Theo các lời khai có tại hồ sơ, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn vợ chồng ông Tạ Thành N và bà Đặng Thị T trình bày:

Từ năm 2014, ông N vay tiền ông M, tính đến năm 2016 tổng cộng nợ gốc và lãi là 300.000.000đ. Vì không có tiền trả nợ nên ông N đã chuyển nhượng cho ông M 200m² đất ở để trả nợ, sau khi chuyển nhượng đất ông còn nợ lại ông M 25.000.000đ; Sau đó ông M cho ông vay thêm 50.000.000đ với lãi suất ngân hàng trong thời hạn 02 năm, tuy nhiên được khoảng 01 tháng sau thì ông M đòi nợ gay gắt, ép ông phải trả tiền, nếu ông không trả tiền thì phải chuyển nhượng phần đất liền kề, vì vậy để yên ổn ông tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất liền kề (hiện nay tranh chấp) cho ông M.

Khi chuyển nhượng ông đã kiểm tra sơ đồ bản vẽ trên 02 GCNQSDĐ ông được cấp, ông dựa theo bề rộng mặt tiền của thửa đất trên GCNQSDĐ và bề rộng thực tế diện tích đất ông đang sử dụng, ông thấy và nghĩ diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông M (lần 2) không thuộc GCNQSDĐ nào nên ông chuyển nhượng cho ông M với giá 150.000.000đ (trong đó 75.000.000đ ông M đưa tiền mặt và khấu trừ nợ 75.000.000đ). Lúc hai bên giao dịch ông có nói là “bán đất không thuộc sổ đỏ”, đất trồng cây, ông M tự đi làm giấy tờ. Do sơ đồ bản vẽ trên GCNQSDĐ không thể hiện nên ông nhầm lẫn và bán cho ông M, khi ông M đăng ký cấp GCNQSDĐ không được thì mới biết đất đã được cấp GCNQSDĐ và đã thế chấp ngân hàng nên ông N có yêu cầu ông M trả lại đất và ông Nhũ sẽ trả tiền lại cho ông M nhưng ông M không đồng ý.

Nay ông M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 ông không đồng ý vì: Tại thời điểm chuyển nhượng đã thỏa thuận là chuyển nhượng phần diện tích đất nằm ngoài GCNQSDĐ; do bị ông M ép buộc nên ông N phải viết giấy bán đất, vợ và con tên Hà thương ông nên cùng ký bán đất chứ những người con khác không đồng ý; trước khi chuyển nhượng đất cho ông M thì quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Phú Hoà và hiện nay cũng đang thế chấp tại Ngân hàng S.

Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do khi chuyển nhượng không biết diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ và hiện đang thế chấp tại Ngân hàng. Yêu cầu ông M trả lại đất và ông N sẽ trả lại số tiền 150.000.000đ, ông N không đồng ý trả với giá hiện tại vì ông đã yêu cầu được trả lại tiền từ năm 2016 mà ông M không đồng ý nhận, không phải lỗi của ông.

Việc ông M yêu cầu ông tháo dỡ mái ngói và 02 tấm đan nhà ông là không có cơ sở vì không ai bán đất mà phải tháo dỡ một phần hiện trạng nhà mình đang sử dụng; Việc ông thế chấp cho Ngân hàng S đúng quy định vì trước

khi bán cho ông M ông cũng đã thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Phú Hòa nên ông M yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng thế chấp là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đinh Thị T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tạ Thị Như N, Tạ Như Q, Tạ Như H, Tạ Như I do ông Tạ Thành N đại diện trình bày đề Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc ông M tháo dỡ công trình trả lại đất, ông N trả lại tiền.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng S trình bày: Vào tháng 4/2019, ông N có vay của Ngân hàng số tiền 750.000.000đ, thế chấp quyền sử dụng đất 320m² theo GCNQSDĐ số BA683198 ngày 05/4/2010 tại thôn N, xã H, huyện P theo đúng quy định của pháp luật. Việc đề nghị của ông Trương Công M là không có căn cứ, nên Ngân hàng không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Việc mua bán đất của ông N với ông M thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Nếu ông N muốn giải chấp, nhận lại GCNQSDĐ thì phải trả hết nợ vay.

Ngày 01/3/2019, Ngân hàng N – Chi nhánh huyện Phú Hòa có đơn trình bày: Vào ngày 11/4/2016, vợ chồng ông Tạ Thanh N có vay của Ngân hàng số tiền 700.000.000đ, thế chấp quyền sử dụng đất 320m² theo GCNQSDĐ số BA683198 ngày 05/4/2010 tại thôn N, xã H Nam, huyện P. Tính đến ngày 01/3/2019, vợ chồng ông N còn nợ Ngân hàng 735.515.277đ. Sau đó ông N đã trả nợ xong, hiện nay không còn nợ Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa đã căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 348, 349 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 100, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa ông Tạ Thành N và ông Trương Công M vô hiệu toàn bộ.

Ông Trương Công M phải hoàn trả lại cho ông Tạ Thành N diện tích đất 167m² có giới cận: phía Nam giáp tường nhà ông Tạ Thành N, phía Bắc giáp đất ông Trương Công M (diện tích 200m² đã được cấp GCNQSDĐ), phía Tây giáp đường liên thôn, phía Đông giáp đường đi vào nhà ông Tạ Hữu L tại thôn N, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2020, có bản vẽ kèm theo.

Vợ chồng ông Tạ Thành N và bà Đặng Thị T phải liên đới hoàn trả cho ông Trương Công M số tiền 174.017.000đ (Một trăm bảy mươi bốn triệu không trăm mười bảy nghìn đồng).

Buộc ông Trương Công M và bà Đinh Thị Thảo phải tháo dỡ tường lưới B40 phía trước dài 3,3m, cao 2,75m, lưới B40 có chân móng trụ; tường rào phía sau cao 2,75m, tường gạch dài 8,18m; 01 bức tường dày 10cm, dài 15m, cao 1m trong đó có 03 vị trí xây cao 2m để bít 02 cửa sổ và cửa đi nhà ông N; 01 viên gạch ceramic 30cm x 60cm, chiều dài 1,8m, rộng 30cm dán vào bức tường nhà ông N; 04 trụ sắt áp sát bức tường gạch có gắn 01 tấm tôn dài 6,8m, rộng 1m, trụ sắt cao 02 m, tôn gắn phần trên của trụ; 01 chái tôn rộng 03m, dài 19m, cao 3,5m và 01 chái tôn rộng 02m, dài 10m, cao 02m và di dời 01 cây lộc vùng theo Biên bản định giá ngày 10/5/2019 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2021.

Trường hợp công trình xây dựng trên phần diện tích đất 200m² đã được cấp GCNQSDĐ cho ông M có lấn sang phần đất 167m² nêu trên thì ông Trương Công M và bà Đinh Thị T phải có nghĩa vụ tháo dỡ.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu ông N tháo dỡ mái ngói, cắt 02 tấm đan cửa sổ và huỷ 01 phần hợp đồng thế chấp tài sản số 103/TC-19 ngày 22/4/2019 giữa ông N với Ngân hàng S.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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) nếu người phải thi hành án chưa thi hành án xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Công M kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật; trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Bị đơn trình bày thống nhất với bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực đầy đủ các quyền của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo còn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hình thức của giao dịch chuyển nhượng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2016 giữa ông N với ông M chưa được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[2.2] Về nội dung giao dịch chuyển nhượng:

Căn cứ biên bản xác minh ngày 27/7/2023 giữa Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên với Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Hòa thì đủ cơ sở xác định diện tích đất 167m² mà ông N chuyển nhượng cho ông M hiện phát sinh tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ số BA683198 đứng tên ông N ngày 05/4/2010, thửa số 1134, diện tích 320m², loại đất ở.

Ngày 11/4/2016, ông N đã thế chấp quyền sử dụng đất tại GCNQSDĐ số BA683198 để vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Phú Hòa. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng ngày 20/4/2016 thì diện tích 167m² đang thế chấp.

Như vậy, giao dịch đã vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005.

Sau đó, ông N trả nợ cho Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Phú Hòa và giải chấp. Đến ngày 22/4/2019, ông N tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng S.

Từ phân tích tại mục [2.1] và [2.2], Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức và nội dung nên vô hiệu là đúng. Các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Công M gồm: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, buộc ông Tạ Thành N tháo dỡ mái ngói và 02 tấm đan do lấn sang diện tích đất đã chuyển nhượng, huỷ một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Thành N với Ngân hàng S là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[2.3.1] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 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, trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá bằng tiền để hoàn trả; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Như vậy, ông M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, kiến trúc, cây cối và phần đất đã nâng nền để trả lại diện tích đất cho ông N. Ông N nhận lại đất, trả lại cho ông M 150.000.000đ, bồi thường thiệt hại cho ông M số tiền bằng tiền chênh lệch giá theo giá tại thời điểm xét xử.

[2.3.2] Xét toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Tạ Thành N tại thôn N, xã H, huyện P, Phú Yên trong khuôn viên có nhà ở của gia đình ông N đã được ông N đăng ký, kê khai vào hồ sơ địa chính qua các thời kỳ. Sau đó, ông N đăng ký cấp GCNQSDĐ, làm thủ tục nhập các thửa đất, ông N nhận GCNQSDĐ về cất giữ và nhiều lần thế chấp quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/4/2016 thì ông N đã chuyển nhượng cho ông M 200m² đất là một phần trong khuôn viên khu đất của ông N. Đến ngày 20/4/2016 ông N tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng 167m² đất cho ông M, diện tích đất này liền kề với 200m² đất mà trước đây ông N đã chuyển nhượng cho ông M, giáp với nhà ở của ông N và cũng nằm trong khuôn viên khu đất của gia đình ông N.

Do đó, đủ cơ sở khẳng định ông N biết rõ diện tích đất 167m² đã được cấp GCNQSDĐ và ông N đã thế chấp vay ngân hàng nhưng khi chuyển nhượng đất, lại đưa ra thông tin không đúng sự thật, nói rằng đất chưa được cấp GCNQSDĐ để ông M tin tưởng mà nhận chuyển nhượng. Sau khi ông M liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp GCNQSDĐ thì mới biết đất đã cấp GCNQSDĐ cho ông N, nên ông M đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông N phối hợp làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho ông M. Tuy nhiên, ông N không hợp tác, không muốn chuyển nhượng đất cho ông M như thỏa thuận đã giao kết, mà đề nghị hủy bỏ giao dịch, trả lại tiền, trả lại đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về ông N, nên ông N phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông M.

Tại Biên bản định giá ngày 21/4/2023, giá đất ở thị trường là 8.400.000đ/m², tổng giá trị đất 167m² x 8.400.000đ = 1.402.800.000đ. Xét, ông M đã thanh toán 100% giá trị theo hợp đồng và ông N có lỗi hoàn toàn nên vợ chồng ông N, bà T phải liên đới bồi thường cho ông M thiệt hại chênh lệch giá là 1.402.800.000đ – 150.000.000đ = 1.252.800.000đ.

[2.3.3] Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 “... thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Thời điểm vợ chồng ông M xây dựng tài sản trên đất là sau khi khởi kiện tại Tòa án, các bên có tranh chấp, đất chưa được cấp GCNQSDĐ cho ông M nhưng tự ý xây dựng, không được cho phép của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, vợ chồng ông M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất, để giao trả lại đất cho ông N. Cụ thể theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/4/2023 gồm: Chòi tạm, mái tôn, nền lát xi măng; Tường xây gạch (giáp nhà ông N), chiều cao 01m; Tường xây gạch, chiều cao 1,8m (phía sau), cao 2,6m; Tường xây gạch, chiều cao 01m; Tường rào song sắt, cao 1,8m; Trụ rào xây gạch ống, 0,48m và cây trồng trên

đất gồm: 01 cây lộc vừng, 02 cây bơ, 01 cây chanh có quả, 01 cây lựu và các tài sản khác nếu có.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu kháng cáo của ông M là không có căn cứ để chấp nhận; tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định căn cứ tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xác định mức độ lỗi chưa chính xác, đồng thời định giá đất chưa phù hợp giá thị trường dẫn đến việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự, nên cần chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Ông Trương Công M tự nguyện chịu 8.500.000đ tại cấp sơ thẩm, đã nộp xong. Tại cấp phúc thẩm, ông Trương Công M phải chịu 10.000.000đ, đã nộp xong.

[4] Về án phí: Ông M phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Vợ chồng ông N, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa.

Áp dụng Điều 26, 38, 39, 147, 148, 157, 165, 308, 309 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; b khoản 1 Điều 122; Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 12, 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Công M về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2016 giữa vợ chồng ông Tạ Thành N, bà Đặng Thị T với ông Trương Công M có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Tạ Thành N tháo dỡ mái ngói và 02 tấm đan do lấn sang diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Trương Công M; Huỷ một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Thành N với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

[2] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2016 giữa vợ chồng ông Tạ Thành N, bà Đặng Thị T với ông Trương Công M là vô hiệu.

[3] Ông Trương Công M phải giao trả cho ông Tạ Thành N diện tích đất 167m² có giới cận: phía Nam giáp tường nhà ông Tạ Thành N, phía Bắc giáp đất ông Trương Công M (diện tích 200m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trương Công M), phía Tây giáp đường bê tông liên thôn,

phía Đông giáp đường đi vào nhà ông Tạ Hữu L, tại thôn N, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

[4] Vợ chồng ông Tạ Thành N và bà Đặng Thị T phải liên đới thanh toán trả cho ông Trương Công M số tiền 150.000.000đ và 1.252.800.000đ. Tổng cộng: **1.402.800.000đ** (một tỷ bốn trăm lẻ hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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) nếu người phải thi hành án chưa thi hành án xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Buộc vợ chồng ông Trương Công M và bà Đinh Thị T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, kiến trúc, cây cối và phần đất đã nâng nền trên diện tích đất 167m² nêu trên. (Cụ thể theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/4/2023 gồm: Chòi tạm, mái tôn, nền láng xi măng; Tường xây gạch (giáp nhà ông N), chiều cao 01m; Tường xây gạch, chiều cao 1,8m (phía sau), cao 2,6m; Tường xây gạch, chiều cao 01m; Tường rào song sắt, cao 1,8m; Trụ rào xây gạch ống, 0,48m và cây trồng trên đất gồm: 01 cây lộc vừng, 02 cây bơ, 01 cây chanh có quả, 01 cây lựu và các tài sản khác nếu có).

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Ông Trương Công M tự nguyện chịu 8.500.000đ tại cấp sơ thẩm, đã nộp xong. Tại cấp phúc thẩm, ông Trương Công M phải chịu 10.000.000đ, đã nộp xong.

[7] Về án phí: Ông Trương Công M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 3.750.000đ đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0013237 ngày 07/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Hòa. Hoàn trả cho ông Trương Công M 3.450.000đ (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Trương Công M phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 4139 ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Hòa.

Hoàn trả cho ông N 300.000đ đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0013389 ngày 13/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Hòa.

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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện Phú Hòa (2);
- VKSND huyện Phú Hòa (1);
- Chi cục THADS Phú Hòa (1);
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn, KTNV.

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

Lê Trúc Lâm