

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

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

Bản án số: 14/2018/DS-PT
Ngày 09 tháng 01 năm 2018
Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Trung Thành

Các Thẩm phán: Ông Đinh Huy Hiệp

Bà Tòng Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2017/TLPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2017/QĐXX-PT ngày 01 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn 6, Hợp tác xã 6, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La. **Có mặt.**

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1941. Địa chỉ: Bản P, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La. **Có mặt.**

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số nhà 14b/105/9/278 đường Vạn Mỹ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, tỉnh Hải Phòng. **Có mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1978. Địa chỉ: Hợp tác xã 6, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La. **Có mặt.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 17/12/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn K trình bày như sau:

Ngày 16/8/2008, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B diện tích đất là 94,5m² (trong đó đất ở nông thôn là 50m², đất vườn là 44,5m²) tại bản P, xã CM, huyện MS. Tứ cạnh cụ thể: chiều giáp mặt đường quốc lộ 6 là 4,5m; chiều sâu bên trái là 21m; chiều sâu bên phải giáp đất ông Cường là 21m (đều đã trừ hành lang giao thông). Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị B do Ủy ban nhân dân huyện MS cấp năm 2008. Hai bên có làm giấy tờ viết tay “Biên nhận chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008” xác định giá trị chuyển nhượng là 170.000.000VNĐ, bà B có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và ông bà N K có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà N K mua đất hộ em gái là Nguyễn Thị T nên sau khi nhận chuyển nhượng của bà B, ngày 14/9/2008, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị T đã lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và đang làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực hiện hợp đồng ông bà N K đã thanh toán cho bà B được số tiền tổng cộng là 130.000.000VNĐ, gồm: 90.000.000VNĐ tiền mặt và 40.000.000VNĐ tiền công làm mái tôn; Số tiền còn lại là 40.000.000VNĐ thể hiện tại giấy ghi nợ ngày 01/11/2008 do bà B viết. Đồng thời, bà B có nhờ cán bộ địa chính xã CM để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T.

Tuy N, sau một thời gian dài không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà N K có hỏi cán bộ địa chính xã CM thì được biết bà B đã rút giấy chứng nhận quyền sử dụng gốc về nên chưa hoàn thiện thủ tục bìa được. Sau nhiều lần yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất nhưng bà B không đồng ý nói là không bán đất nữa, cũng không trả lại số tiền đã nhận là 130.000.000VNĐ. Sau rất nhiều lần gặp gỡ trao đổi và thương lượng nhưng không đạt được kết quả nên ông bà N K đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/8/2008.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ngày 16/8/2008, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn K có ký biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng và vị trí thửa đất đúng như ông bà N K trình bày. Tuy N, bà B chỉ xác nhận đã được nhận 90.000.000VNĐ tiền mặt và không chấp nhận đối trừ số tiền công và vật liệu làm mái tôn nhà bà, tính ra giá trị thành tiền là 40.000.000VNĐ vào tiền mua đất của vợ chồng N K. Bà có viết Giấy ghi nợ ngày 01/11/2008, xác định vợ chồng N K còn nợ bà 40.000.000VNĐ trong tổng số tiền 170.000.000VNĐ theo hợp đồng chuyển nhượng là vì ông bà N K hứa sẽ thanh toán nốt 40.000.000VNĐ còn lại vào ngày 30/03/2009, thì lúc đó mới đồng ý đối trừ

40.000.000VNĐ tiền công và vật liệu làm mái tôn vào tiền đất. Do ông bà N K không thanh toán đúng thời gian đã hứa nên bà không đồng ý đối trừ tiền 40.000.000VNĐ trên.

Ngoài ra ngày 14/9/2008, giữa bà và vợ chồng N K thỏa thuận và xác lập thêm một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, nhưng trong hợp đồng này người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T (em gái ruột bà N) địa chỉ Thôn 6, xã CM, MS, Sơn La; bên chuyển nhượng là bà B, giá trị của hợp đồng và vị trí thửa đất không thay đổi gì so với hợp đồng ngày 16/8/2008 vì bà N trình bày là mua hộ em gái nên lập hợp đồng đứng tên em gái cho thuận tiện khi tách bìa đứng tên chính chủ. Người trực tiếp ký tên Nguyễn thị T vào bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N, chứ bà T không có mặt. Sau đó bà đã làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T theo thỏa thuận nhưng do cán bộ địa chính xã CM thông báo là không được tách bìa. Vì vậy, bà đã rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Bà đã yêu cầu ông bà N K thanh toán số tiền còn lại thì bà sẽ giao đất nhưng ông bà N K không đồng ý. Nay đã quá thời hạn cuối cùng là 30/3/2009 theo thỏa thuận tại giấy biên nhận chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008, ông bà N K không thanh toán số tiền còn lại nên bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vì bà cho rằng việc không tách bìa được không phải do lỗi tại bà, mà do chính sách thời điểm chuyển nhượng tại xã CM không được phép tách bìa, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đổi với thửa đất bà đã chuyển nhượng cho ông bà N K. Đối với số tiền 90.000.000VNĐ đã nhận, bà sẽ trả cả gốc và lãi từ thời điểm nhận tiền đến thời điểm hiện tại theo lãi xuất ngân hàng. Đối với số tiền làm mái tôn sẽ xem xét lại giá trị vì nếu tính là 40.000.000VNĐ thì quá cao so với thị trường thời điểm đó.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Nguyễn Thị T xác nhận có nhờ ông bà N K mua hộ một mảnh đất của bà Nguyễn Thị B như ông bà N K trình bày. Do đó, ngày 16/8/2008, ông bà N K và bà B có ký kết giấy biên nhận chuyển nhượng viết tay và để thuận tiện cho việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đến ngày 14/9/2008, giữa bà T và bà B có xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, có chứng thực của UBND xã CM giữa bà T và bà B. Người ký tên trong hợp đồng không phải bà T ký mà do chị gái tên Nguyễn Thị N ký thay. Do bà T chưa có tiền thanh toán nên ông bà N K đã thanh toán cho bà B tổng cộng là 130.000.000VNĐ, còn nợ lại 40.000.000VNĐ sẽ thanh toán khi bà B hoàn tất thủ tục tách bìa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị T. Tuy N, đến thời điểm hiện tại vẫn chưa làm xong thủ tục tách bìa. Đối với số tiền ông bà N K đã thanh toán cho bà B, bà T chưa có thanh toán cho ông bà N K. Vì vậy, bà xác định giao dịch giữa bà và bà B chưa được thực hiện nên tự nguyện hủy bỏ. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông bà N K, buộc bà B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng viết tay ngày 16/8/2008, bàn giao đất cho ông bà N K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện MS đã quyết định: Áp dụng Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 122, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 691, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 46, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 24, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn K về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2008 với bà Nguyễn Thị B. Chấp nhận yêu cầu bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa về việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu do lỗi của bị đơn.

Tuyên bố văn bản Giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn K ngày 16/8/2008; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị T ngày 14/9/2008 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Bà Nguyễn Thị B tiếp tục được sử dụng diện tích đất 94,5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Bản P, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La. Tứ cạnh cụ thể như sau:

- Phía Đông bắc giáp đường quốc lộ 6, dài 4,5m;
- Phía Tây giáp đất hộ bà Nguyễn Thị Tú Oanh, dài 21,0m;
- Phía Tây Nam giáp đất hộ bà Nguyễn Thị B, dài 4,5m;
- Phía Nam giáp đất hộ bà Nguyễn Thị B, dài 21,0m.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải bồi thường thiệt hại và phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn K số tiền là 540.000.000VNĐ (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng chẵn*).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị N ông Nguyễn Văn K có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Thị B không tự nguyện trả số tiền theo quyết định của bản án thì hàng tháng bà B còn phải chịu một khoản tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/8/2017 bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo với những yêu cầu như sau: Bà B cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2008 bị vô hiệu là do lỗi của gia đình ông bà K N, chứ không phải là do lỗi của bà. Bà B đã thực hiện theo đúng thỏa thuận là đi làm sổ cho nhà K N nhưng địa chính xã đã thông báo cho hai gia đình biết về việc không được làm sổ, đến năm 2016 khi có chủ trương của Nhà nước được cấp GCNQSDĐ thì nếu bà B có đi tách bìa thì cũng không làm được vì Hợp đồng CNQSDĐ đã bị vô hiệu do lỗi của gia đình K N. Như vậy, phải xác định là lỗi

của gia đình nhà ông bà K N chứ không phải là do lỗi của bà B. Bà B chỉ xác nhận đã nhận của gia đình K N số tiền mặt là 90.000.000 đồng, còn số tiền 40.000.000 đồng làm mái tôn gia đình K N tự tính giá, bà không đồng ý. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không tính đến công sức đổ đất, tôn tạo của bà là không đúng, vì vào năm 2008, khi bà B thực hiện chuyển nhượng đất cho nhà K, N thì diện tích đất là một hũm sâu, bà B phải đổ khoảng 450m³ đá để làm bằng đất so với mặt đường thì hiện nay đất mới được tính trị giá như vậy. Tuy N, Tòa án cấp sơ thẩm lại không tính đến công sức này của bà B là gây thiệt hại cho bà B. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết yêu cầu của bà B theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến tranh luận của các đương sự như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn K có ý kiến tranh luận: Do bà B không thực hiện việc tách sổ cho gia đình chúng tôi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Chúng tôi yêu cầu bà B phải bồi thường cho chúng tôi theo như Tòa án sơ thẩm đã tuyên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B có ý kiến tranh luận: Việc bà B không tách được bìa là do lỗi khách quan, không phải do lỗi của bà B. Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là do gia đình K N làm sai chứ không phải do bà. Việc Tòa án cấp sơ thẩm quy kết trách nhiệm lỗi hoàn toàn do bà là không đúng, đồng thời không tính đến công sức của bà trong việc đổ đất, đá để tạo nên diện tích đất bằng phẳng như hiện nay là xâm phạm nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp của bà. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần lỗi và giá trị bồi thường thiệt hại.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị T có ý kiến tranh luận: Do bà B không thực hiện đúng theo thỏa thuận mà các bên đã cam kết làm cho hợp đồng bị vô hiệu nên bà B phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

*** Về tố tụng:**

Về xác định quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa gia đình ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N (sau đây gọi tắt là gia đình ông bà K N) với bà Nguyễn Thị B (sau đây gọi tắt là bà B) là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự 2005.

Về xác định thời hiệu khởi kiện: Căn cứ vào điểm a, điểm b khoản 3 Điều 23 của Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì đối với những yêu cầu đòi quyền sử dụng đất thông qua giao dịch dân sự thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N là có căn cứ.

*** Về nội dung vụ án:**

Vào ngày 16/8/2008 và ngày 14/9/2008 bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn K đã tiến hành giao dịch dân sự, ký kết và xác lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 94,5m² tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 6 tại bản P, xã CM, huyện MS. Giá trị chuyển nhượng theo các bên thỏa thuận là 170.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*).

[1] Về giá trị pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Đối với Giấy biên nhận chuyển quyền sử dụng đất (viết tay) giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N vào ngày 16/8/2008, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Hợp đồng này chưa đúng và chính xác về mặt hình thức, không đúng theo mẫu quy định, không có xác nhận, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên vô hiệu về mặt hình thức là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy N, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này đã thỏa mãn về mặt nội dung là chưa chính xác. Vì trong nội dung giấy Biên nhận quyền sử dụng đất giữa bà B và gia đình ông bà K N có đưa ra điều kiện: Gia đình ông bà K N chỉ được nhận quyền sử dụng đất khi bà B hoàn thành xong thủ tục tách bìa và nhận đủ số tiền còn lại từ gia đình ông bà K N. Trên cơ sở nội dung biên bản xác minh với ông Cao Trường Sơn - cán bộ địa chính xã CM, văn bản ghi ý kiến và lời trình bày của ông Cao Trường Sơn tại phiên tòa, thì tại thời điểm các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, UBND tỉnh Sơn La có thông báo tạm dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ khu vực Chiềng Sinh đến Nà Sản, nên điều kiện mà các bên đưa ra là bà B phải có trách nhiệm tách bìa đất cho gia đình ông bà K N không thể thực hiện được. Căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 411 của Bộ luật dân sự 2005 phải xác định, đây là hợp đồng có đối tượng không thực hiện được vì lý do khách quan nên hợp đồng bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung ngay tại thời điểm ký kết. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008 chỉ vô hiệu về mặt hình thức là chưa chính xác.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2008, bà T là người có tên trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không trực tiếp tham gia giao dịch và ký kết hợp đồng mà nhờ chị gái là bà N ký giúp vào hợp đồng. Giữa bà T và bà N không có thỏa thuận bằng văn bản về việc nhờ ký kết hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị T cũng đã xác nhận sự việc nêu trên. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do sai về chủ thể ký kết là phù hợp với quy định tại các Điều 689, Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005.

[2] Về việc xác định lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu:

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 134 của Bộ luật dân sự 2005 để buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng và căn cứ vào kết quả thực hiện để xác định lỗi của các bên. Tuy N, việc áp dụng quy định nêu trên chỉ được đặt ra khi hợp đồng vô hiệu về mặt hình thức. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 16/8/2008 vô hiệu cả về mặt hình thức và nội dung nên việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 134 của Bộ luật dân sự 2005 để buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm căn cứ để xác định lỗi là không chính xác.

Xét về lỗi của các bên:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008 bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung ngay tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, nên về nguyên tắc phải xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu tại thời điểm giao kết, chứ không thể căn cứ vào việc các bên thực hiện một quyết định tố tụng của Tòa án để xác định lỗi như Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện.

Xét thấy, sau khi các bên giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008, bà B đã thực hiện đúng cam kết là mang hồ sơ xin tách bìa đất đến địa chính xã CM để làm thủ tục tách bìa đất cho gia đình ông bà K N, nhưng do quy định của cơ quan Nhà nước tại thời điểm đó, chưa cho phép cấp đổi bìa đối với vị trí đất chuyển nhượng. Người nhận làm thủ tục tách bìa đất cho bà Nguyễn Thị B là ông Cao Trường Sơn – Nguyên là cán bộ địa chính xã CM vào thời điểm đó xác nhận, đã thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng biết về sự việc nêu trên. (Căn cứ vào Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện MS với ông Cao Trường Sơn, văn bản ghi ý kiến của ông Cao Trường Sơn nộp cho Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La và lời trình bày của ông Sơn tại phiên tòa phúc thẩm). Như vậy, lý do làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008 không thể thực hiện được ngay tại thời điểm giao kết dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi khách quan, không phải do lỗi của bà B.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2008, được xác định là đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, nhưng do sai về chủ thể ký kết nên dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Căn cứ vào nội dung tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2008 thì bên B là bà Nguyễn Thị T có cam đoan *“những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng Hợp đồng này là đúng sự thật”*; tuy N, trong nội dung bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, bà T có thừa nhận về việc nhờ chị gái là bà Nguyễn Thị N ký hộ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời giữa bà N và bà T không có văn bản nào thỏa thuận về việc ký nhờ vào hợp đồng. Xét thấy, người trực tiếp ký kết hợp đồng là bà N mặc dù không thấy trước hậu quả của việc ký hộ tên bà T sẽ làm cho hợp đồng bị vô hiệu, nhưng bà N có đầy đủ điều kiện và khả năng để nhận thức về hậu quả của hành vi đó và phải chịu trách nhiệm pháp lý về việc cung cấp thông tin nhân thân không chính xác trong hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, phải xác định bà N có lỗi vô ý làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2008 bị vô hiệu.

[3] Về xác định hậu quả và trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Về xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo như phân tích ở phần [2] đã xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008 bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết hợp

đồng là do lỗi khách quan, nên về nguyên tắc, các bên chỉ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, mà không cần phải xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại do các bên đều không có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, bà B đã nhận của gia đình ông bà K N tổng số tiền là 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*) nên bà B phải hoàn trả lại số tiền này cho gia đình ông bà K N là có căn cứ.

Xét thấy, trong giao dịch dân sự này, bà B vừa cầm giữ của gia đình ông bà K N một khoản tiền, đồng thời vẫn được quản lý và sử dụng diện tích đất chuyển nhượng; toàn bộ hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản trên đất bà B vẫn được thụ hưởng. Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà K N, ngoài việc hoàn trả lại số tiền gốc đã nhận, bà B còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi tương ứng với số tiền gốc và khoảng thời gian bà B đã cầm giữ tiền của gia đình ông bà K N. Căn cứ vào giấy nhận nợ, thì thời điểm chốt nợ giữa hai gia đình là vào ngày 01/11/2008, tổng số nợ bà B đã cầm của gia đình ông bà K N là 130.000.000 đồng, đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 24/7/2017. Do trong quá trình giao kết hợp đồng, các bên không thỏa thuận cụ thể về việc chịu lãi suất theo ngân hàng nào mà chỉ có thỏa thuận chung về việc chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật, nên Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tại Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 để xác định số tiền lãi mà bà B phải trả cho gia đình ông bà K N. Theo quy định, lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước là 0,75%/tháng, số tiền gốc bà B đã nhận của gia đình ông bà K N là 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*), thời gian bà B cầm tiền của gia đình ông bà K N là 104 tháng 23 ngày. Sau khi tính toán, số tiền lãi bà B phải trả cho gia đình ông bà K N là: 102.147.500 đồng (*Một trăm linh hai triệu một trăm bốn bảy nghìn năm đồng*).

Đối với diện tích đất chuyển nhượng, bà B được tiếp tục quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2008 bị vô hiệu là do lỗi vô ý của bà N ký sai về chủ thể làm cho hợp đồng không đảm bảo về mặt pháp lý. Theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự 2005, thì bà N phải chịu trách nhiệm dân sự đối với lỗi vô ý của mình.

Về việc xác định giá trị thiệt hại: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc định giá đối với diện tích đất chuyển nhượng và xác định giá trị của diện tích đất chuyển nhượng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 675.000.000 đồng (*Sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng*). Tuy N, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất của bà B là thiếu sót và việc xác định giá trị thiệt hại là 540.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*) là không chính xác. Theo đó, phải lấy giá trị đất tại thời điểm định giá, trừ đi phần công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất của bà B và trừ đi giá chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận để tính ra giá trị thiệt hại. Xét thấy, tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị B đã cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ để xác định giá trị tôn tạo đất là 43.500.000 đồng

(*Bốn ba triệu năm trăm nghìn đồng*) là phù hợp và cần được chấp nhận. Do đó, xác định giá trị thiệt hại trong trường hợp này là: 461.500.000 đồng (*Bốn trăm sáu một triệu năm trăm nghìn đồng*).

Về việc xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Theo đơn khởi kiện thì gia đình ông bà K N mong muốn, các bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng như thỏa thuận. Tuy N, trên cơ sở phân tích lỗi của các bên, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008 bị vô hiệu là do lỗi khách quan, nên không đặt ra vấn đề xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2008 bị vô hiệu là do lỗi của bà N. Do vậy, gia đình ông bà K N phải chịu trách nhiệm đối với phần giá trị thiệt hại là 461.500.000 đồng (*Bốn trăm sáu một triệu năm trăm nghìn đồng*). Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà B phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho gia đình ông bà K N với số tiền 540.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*) là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B về phần thời hiệu khởi kiện và giá trị tiền làm mái tôn đã được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B về phần xác định lại lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2008 bị vô hiệu là do lỗi khách quan; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2008 bị vô hiệu là do lỗi của gia đình ông bà K N và xác định lại giá trị thiệt hại, trong đó có tính toán đến công sức tôn tạo của bà B. Do đó, bà B phải hoàn trả lại cho gia đình ông bà K N số tiền đã nhận là 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*). Ngoài ra, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà K N, bà B còn phải chịu thêm một khoản lãi suất Ngân hàng tương ứng với số tiền và khoảng thời gian bà B đã cầm tiền của gia đình ông bà K N là: 102.147.500 đồng (*Một trăm linh hai triệu một trăm bốn bảy nghìn năm đồng*).

Như vậy, tổng số tiền bà B phải hoàn trả cho gia đình ông bà K N là: 232.147.500 đồng (*Hai trăm ba hai triệu một trăm bốn bảy nghìn năm trăm đồng*).

*** Về án phí:**

Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị B được chấp nhận một phần nên theo quy định của pháp luật, bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 232.147.500 đồng (*Hai trăm ba hai triệu một trăm bốn bảy nghìn năm trăm đồng*).

Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N có đưa ra yêu cầu bồi thường thiệt hại, tuy N không xác định cụ thể số tiền yêu cầu. Do vậy, xét thấy cần xác định số tiền án phí sơ thẩm mà ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N phải chịu, thuộc trường hợp án phí dân sự không có giá ngạch.

Đối với chi phí định giá tài sản: Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản và không đề nghị bị đơn phải chịu. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và đúng theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện MS về phần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị B bị vô hiệu, và việc bà Nguyễn Thị B được tiếp tục sử dụng diện tích đất 94,5m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Bản P, xã CM, huyện MS, tỉnh Sơn La không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 122, 127, 137, 411, 689, 691, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm a, điểm b khoản 3 Điều 23 của Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

* Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B. Sửa Bản án sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện MS về phần xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

- Bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho gia đình ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N số tiền 232.147.500 đồng (*Hai trăm ba hai triệu một trăm bốn bảy nghìn năm trăm đồng*).

- Bà Nguyễn Thị B không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho gia đình ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N số tiền 540.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị N ông Nguyễn Văn K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị B không tự nguyện trả số tiền theo quyết định của bản án thì hàng tháng, bà B còn phải chịu một khoản tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 24/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện MS không có kháng cáo, không bị kháng nghị được giữ nguyên.

* Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 11.607.375 đồng (*Mười một triệu sáu trăm linh bảy nghìn ba trăm bảy lăm đồng*) được khấu trừ 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2013/04639 ngày 17/8/2017. Bà Nguyễn Thị B còn phải nộp tiếp số tiền là: 11.307.375 đồng (*Mười một triệu ba trăm linh bảy nghìn ba trăm bảy lăm đồng*) tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

- Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.250.000 đồng (*Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/02353 ngày 22/12/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện MS, tỉnh Sơn La. Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền là: 3.950.000 đồng (*Ba triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Mai Sơn.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (Ngày 09/01/2018).

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La;
- Chi Cục thi hành án dân sự huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- Chánh án;
- Chánh Tòa dân sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Hoàng Trung Thành

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Tòng Thị Hiền

Đinh Huy Hiệp

Hoàng Trung Thành