

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HOÀ BÌNH**

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

Bản án số: 16/2021/DS-PT

Ngày: 26 - 5 - 2021

V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng

QSD đất và TS gắn liền với đất.

**NHÂN DANH
NÚ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Dụ

Bà Trần Thanh Hải

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thuỳ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà Bình tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn U', sinh năm 1956. Địa chỉ: Thôn T1 (nay là thôn T1), xã P, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình. “Có mặt”

2. Bị đơn: Ông Dương Công K (tên gọi khác: K1), sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình. “Có mặt”

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Vũ Thị Hồng H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn T1 (nay là thôn T2), xã P, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

4. Người kháng cáo: Ông Dương Công K (tên gọi khác: K1), sinh năm 1963, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trịnh Văn U trình bày:

Ngày 08 tháng 4 năm 2014, ông Trịnh Văn U có nhận chuyển nhượng của ông Dương Công K (tên gọi khác là K1) hai thửa đất gồm:

Một thửa có diện tích 67,5m², đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là: Giấy chứng nhận QSD đất) số vào sổ 00308, số phát hành BD 259233 tên ông Dương Công K do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 29/01/2011;

Một thửa có diện tích 108m², đã có Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00512, số phát hành BD 259800 tên ông Dương Công K do UBND huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 21/9/2011.

Hai thửa đất này liền kề và trên đất hai thửa đất có 01 nhà cấp 4 và 01 móng xây. Toàn bộ tọa lạc tại thôn Đ, P, Lạc Thủy, Hòa Bình.

Thỏa thuận chuyển nhượng được lập thành văn bản gồm: một Giấy chuyển nhượng QSD đất (bản viết tay), một Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất (bản theo mẫu in); ông U đã trả đủ tiền 581.000.000đ cho ông K và ông K đã giao cho ông U hai Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên (Bản gốc).

Ngày 08/4/2014, khi đi cùng ông K đến nhà ông U còn có ông Quản Song B người ở khu ĐK, Thị trấn TH (nay là Thị trấn B1), Lạc Thủy, Hòa Bình đi cùng. Ông B có biết sự việc ông K chuyển nhượng nhà đất cho ông U. Sau đó hai ngày tức là ngày 10/4/2014, ông U mang Giấy chuyển nhượng QSD đất ngày 08/4/2014 do ông K viết, ký ra xin xác nhận của Chính quyền địa phương (có xác nhận của Trưởng thôn và Chủ tịch UBND xã P).

Do ông Dương Công K chưa làm được nơi ở mới nên ông U đồng ý cho ông K lưu cư lại nhà đất đến hết năm 2014 thì ông K phải chuyển đi nơi khác giao lại nhà đất cho ông U. Nhưng đến hết năm 2014, khi ông U có nhu cầu sử dụng nhà đất đã nhận chuyển nhượng thì ông K không chịu thực hiện nghĩa vụ của mình. Ông U đã nhiều lần yêu cầu ông K thực hiện nghĩa vụ giao nhà đất theo thỏa thuận giấy tờ chuyển nhượng giữa hai bên nhưng ông K không thực hiện. Do nhận thức ông K đã viết Giấy chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất, đã nhận đủ tiền, trong Giấy chuyển nhượng QSD đất bản viết tay ông K có ghi rõ: trên đất có 1 nhà cấp 4, 1 móng xây và kể từ ngày 08/4/2014

tài sản trên thuộc quyền sử dụng của ông Trịnh Văn U'; ông K cũng đề nghị UBND xã giúp ông U' sang tên đổi chủ Giấy chứng nhận QSD đất tên ông K sang tên ông U' nên ông U' đã đi làm thủ tục sang tên đổi chủ từ ông K sang ông U'.

Ngày 19/01/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Thủy đã xác nhận trong Giấy chứng nhận QSD đất ông Dương Công K, ở Mục IV “Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” với nội dung: “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn U', CMTND số 11330571, địa chỉ thôn T1, P, Lạc Thủy*”. Nhưng ông K vẫn không chịu giao nhà đất cho ông U'. Do bức xúc ông U' có khóa cửa nhà ông K, sau đó được sự phân tích của Chính quyền địa phương thì ông U' đã thôi. Đồng thời ông U' làm đơn đề nghị UBND xã P giải quyết yêu cầu ông K phải giao nhà đất. Kết quả giải quyết ở UBND xã P, ông K, bà H không đồng ý giao nhà đất cho ông U'.

Ngày 02/12/2016, ông U' tố cáo ông K lừa đảo đến Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an huyện Lạc Thủy. Kết quả giải quyết, qua giám định chữ viết, chữ ký đứng tên ông K trong thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bộ theo mẫu in tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Thủy) cho thấy đây không phải chữ ký ông K; Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an huyện Lạc Thủy không khởi tố vụ án hình sự và UBND huyện Lạc Thủy đã ra Quyết định thu hồi 02 Giấy chứng nhận QSD đất có xác nhận sang tên ông U' ở mục IV như nêu trên.

Nay ông U' khởi kiện đến TAND huyện Lạc Thủy, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông K phải thực hiện thỏa thuận mua bán chuyển nhượng nhà đất theo đúng giấy tờ, hợp đồng hai bên đã ký kết; trường hợp ông K không thực hiện thì ông U' yêu cầu ông K phải trả lại cho ông U' số tiền 581.000.000đồng ông U' đã trả cho ông K do nhận chuyển nhượng nhà đất và yêu cầu ông K phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Tại các bản tự khai, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Dương Công K trình bày:

Ông Dương Công K không nhớ rõ thời gian, do biết ông Trịnh Văn U' là người thường hay cho vay tiền, cầm đồ nên ông K có hai lần đến nhà ông Trịnh Văn U' để vay tiền. Cụ thể:

Lần thứ nhất: Ông K đến gặp ông U' vay hộ tiền cho Nguyễn Văn H1, trú tại xóm 3, thôn PL, N, KB, Hà Nam để làm ăn với số tiền là 90.000.000đồng, lãi 3000đ/triệu/ngày; theo yêu cầu của ông U', ông K có thể chấp cho ông U' 01 Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông K (ông K không

nhớ được chính xác là Giấy chứng nhận của thửa đất nào nhưng là 1 trong 2 tờ Giấy chứng nhận QSD đất ông U' xuất trình). Sau khi vay khoản tiền này, ông K có trả lãi cho ông U' được khoảng 2 đến 3 tháng, mỗi tháng 8.100.000đồng. Ông K không được cầm giấy tờ gì.

Lần thứ hai: Ông K tiếp tục cùng với một người bạn là ông Quản Song B, trú tại khu ĐK, thị trấn TH (nay là Thị trấn B1), Lạc Thủy, Hòa Bình đến nhà ông U' vay tiền mục đích để cùng với ông B đi làm ăn ở Sơn La; số tiền vay lần này là 100.000.000đồng, cũng lãi 3000đ/triệu/ngày và vẫn theo yêu cầu của ông U', ông K thế chấp thêm 01 Giấy chứng nhận QSD đất nữa mang tên ông K để vay tiền. Do Giấy chứng nhận QSD đất này trước đó ông K đã thế chấp vay tiền của ông B nên ông B là người đưa Giấy chứng nhận QSD đất của ông K cho ông U'. Trong số tiền 100.000.000đồng thì ông K nhận thực tế 87.000.000 đồng tiền mặt, còn lại là một chiếc xe máy quy thành tiền là 13.000.000đồng. Ông K có trả lãi cho ông U' nhưng không nhớ cụ thể đã trả được bao nhiêu tiền lãi.

Ngoài ra, ông K trình bày khi đến vay tiền ông U' lần 100.000.000 đồng này, ông U' tính tiền gốc, tiền lãi của tất cả các khoản vay rồi nhập vào tiền gốc, tổng cộng lên đến 581.000.000 đồng. Đồng thời ông U' yêu cầu ông K phải viết tay một giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và viết, ký vào một Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo mẫu in với nội dung: ông Dương Công K chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho ông Trịnh Văn U' với giá 581.000.000đồng. Ngoài ra ông U' còn nói khi ông K có tiền trả đủ sẽ cho ông K chuộc lại nhà đất. Vì cần tiền nên hôm đó, tại nhà ông U', ông K đã viết, ký giấy chuyển nhượng nhà đất như nêu trên theo yêu cầu của ông U'. Ông K khẳng định thực chất ông K không chuyển nhượng nhà đất nào cho ông U'. Sau đó ông K đi làm ăn bị thua lỗ, ông K có gọi điện báo ông U' tính toán và khát nợ với ông U' nhưng ông U' không đồng ý. Đến khoảng năm 2016, ông U' tự ý làm thủ tục sang tên đổi chủ đối với Giấy chứng nhận QSD đất tên ông K trong khi ông K không có mặt ở địa phương và còn lên khóa cửa nhà không cho vợ con ông K ở. Khi UBND xã P báo gọi ông K lên giải quyết yêu cầu giao nhà đất theo đơn ông U' thì ông K mới biết rõ sự việc và ông K không đồng ý giao nhà đất vì đây là vay nợ, không có chuyển nhượng nhà đất.

Ông K trình bày ông còn có một giấy vay nợ nhưng đến nay không tìm thấy. Còn giấy tờ thể hiện nhập lãi vào gốc lên 581.000.000đ thì ông K không có vì theo ông K thì người cho vay tiền, cầm đồ không bao giờ cho người vay cầm giấy tờ như thế. Việc ghi chép vay tiền ông U' có ghi vào sổ cho vay của

ông U', ông K yêu cầu ông U' xuất trình sổ ghi chép vay nợ này. Lúc ông K viết các giấy tờ nêu trên thì ông B đi ra ngoài nên không có mặt.

Nay ông U' khởi kiện, ông K vẫn nhất trí việc ông K vay tiền của ông U' thì ông K sẽ có trách nhiệm trả nhưng ông K yêu cầu ông U' phải xác nhận rõ số tiền gốc, số tiền lãi đối với khoản nợ ông K vay cho ông H1 để sau này ông K còn đòi ông H1, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông U'.

Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T (vợ ông U') đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông U'. Ngày 8/4/2014 có bà H (vợ ông K) chở ông K đến nhà bà T. Đi cùng với vợ chồng ông K còn có ông B. Khi ông U' và ông K thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thì bà T không có mặt nhưng sau khi hai bên thống nhất thì ông U' bảo bà T đưa 581.000.000 đồng cho ông K để trả tiền mua nhà đất. Số tiền này còn gồm cả tiền gia đình ông bà phải đi vay Ngân hàng, phải trả lãi. Nay ông K không chịu giao nhà đất theo đúng thỏa thuận là gây thiệt hại lớn đến lợi ích gia đình bà. Do vậy, bà T yêu cầu ông K phải thực hiện thỏa thuận mua bán chuyển nhượng, nếu không thực hiện thì phải trả đủ số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại do trượt giá nhà đất theo như ông U' đã trình bày.

Bà Vũ Thị Hồng H trình bày:

Bà H chung sống với ông K từ năm 2003, có 01 con chung sinh năm 2005. Khoảng từ năm 2005 – 2006 gia đình bà chuyển về sinh sống tại xã T N (nay là thị trấn B1). Sau đó có mua đất của gia đình bà M và ông Th để làm nhà và chuyển đến sinh sống tại thôn Đ, xã P từ khoảng năm 2010 như hiện giờ. Ban đầu ông K và bà H chung sống chưa đăng ký kết hôn nhưng đến năm 2016 mới đăng ký kết hôn tại UBND phường Quyết Thắng, thành phố Sơn La. Bà H không nhớ rõ khoảng thời gian, nhưng vì ông K bị cắt mất chân, không tự đi lại được nên đi đâu bà H cũng chở đi. Sau khi chở ông K đến nhà ông U' thì bà H để ông K lại đó rồi đi về, ông K bảo bao giờ gọi thì xuống đón. Bà H không biết việc ông K vay tiền hay chuyển nhượng nhà đất cho ông U'. Chỉ khi ông U' đến khóa cửa nhà, không cho ở thì bà H mới biết sự việc như ông U' nói là ông K đã bán, chuyển nhượng nhà đất cho ông U'. Bà H nhất trí với nội dung trình bày của ông K, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông U', không đồng ý giao nhà cho ông U' vì không biết gì về việc ông K vay tiền cũng như chuyển nhượng nhà đất cho ông U'.

Ông Quản Song B trình bày:

Ông B có được đi cùng ông K xuống nhà ông U' để vay số tiền 100.000.000 đồng. Lúc đó ông B có mang theo 01 giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, phần đất có mặt đường 3m mang tên ông K. Lý do ông B có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông K là do trước đó ông K có vay ông B 60.000.000 đồng và thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông B đi cùng với ông K là do có ý định làm ăn chung nên đồng ý đưa bìa đất mang tên ông K cho ông K để thế chấp vay tiền với ông U. Ông B chỉ được chứng kiến ông K vay 100.000.000 đồng từ ông U, ngoài ra không biết giữa ông K và ông U có khoản vay nào khác không. Lúc ông U và ông K thỏa thuận, giao dịch chuyển nhượng nhà đất thì ông B đi ra ngoài, không có mặt ở đó nên không biết. Sau đó ông U bảo ông B ký làm chứng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mẫu in có chữ viết, chữ ký đứng tên ông K, lúc đó không suy nghĩ kỹ, thấy có chữ viết, chữ ký của ông K nên mới ký vào. Thực tế là ông B không có mặt trực tiếp chứng kiến việc ông U, ông K trao đổi, thỏa thuận, mua bán, chuyển nhượng nhà đất, không được chứng kiến việc ông K viết giấy, ký giấy chuyển nhượng nhà đất.

Ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Khoảng năm 2011, ông H1 có nhờ ông K vay tiền ông U cho ông H1 90.000.000 đồng, lãi 3.000đ/triệu/ngày là đúng; khi ông K vay tiền ông U cho ông H1, ông H1 có được đi cùng ông K và có thấy ông K thế chấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K cho ông U. Sau đó khoảng tháng 10/2012 ông K đến chốt lãi là 91.000.000 đồng, cộng cả gốc và lãi thành 181.000.000 đồng và ông K có viết giấy vay tiền để ông H1 ký xác nhận ông H1 có vay tiền ông K 181.000.000 đồng, giấy này ông K giữ. Ông H1 cũng khẳng định ông vay tiền ông K chứ không vay tiền ông U.

Kết quả định giá tại cấp sơ thẩm đã xác định: Tổng diện tích 183,8m² đất có giá tại thời điểm chuyển nhượng là 1.102.800.000 đồng, 01 ngôi nhà cấp 4: 58.071.188 đồng và 01 móng nhà: 32.183.172 đồng, tổng cộng: 1.193.054.360 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 147; Điều 688 - Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, 124, 127, 134; Khoản 2 Điều 137; Điều 145, 219, 410, 412; 429, 689, 961 – BLDS 2005; Điều 28 - Luật Hôn nhân & gia đình năm 2000; Khoản 5 Điều 166 - Luật đất đai 2013; Điểm đ, Khoản 1 Điều 12 - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên vô hiệu các giao dịch, văn bản, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Giấy chuyển nhượng quyền SDD ngày 08/4/2014, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) đã xác lập giữa ông Dương Công K và ông Trịnh Văn U đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00308, số phát hành BD 259233 tên ông Dương Công K do UBND huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 29/01/2011 và Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00512, số phát hành BD 259800 tên ông Dương Công K do UBND huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 21/9/2011, tại Thôn Đ, P, Lạc Thủy, Hòa Bình.

Buộc ông Dương Công K phải hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông Trịnh Văn U; cụ thể như sau: 581.000.000đ (Số tiền đã nhận) + 306.027.180đ (Thiệt hại do lỗi của ông K gây ra) = 887.027.180 đồng.

Gia đình ông K tiếp tục được quyền sử dụng, sở hữu nhà đất theo thực trạng đang quản lý tại thôn Đ, P, Lạc Thủy, Hòa Bình. Kiến nghị cấp có thẩm quyền, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Thủy làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

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

Ngày 23 tháng 12 năm 2020 ông Dương Công K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình. Ông K chỉ chấp nhận trả cho ông U số tiền vay 190.000.000 đồng và tính lãi theo ngân hàng từ năm 2012 đến năm 2014.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự giữ nguyên nội dung đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, kháng cáo trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các bên và cơ quan có thẩm quyền cung cấp để chấp nhận đơn khởi kiện của ông U, buộc bị đơn

ông K phải hoàn trả cho ông U số tiền đã nhận là 581.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông U là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Nội dung cần xem xét, sửa chữa đúng quy định: Ông U nhận chuyển nhượng của ông K 02 thửa đất có tổng diện tích là 175,5 m², nhưng tại biên bản định giá tài sản ngày 21/9/2020 của Hội đồng định giá đã xác định là tổng diện tích thực tế là 183,8 m² để làm căn cứ xác định giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là không đúng, bởi lẽ việc xác định thiệt hại phải bồi thường trong vụ án này là trên diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận QSD đất chuyển nhượng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS – ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo hướng giảm số tiền thiệt hại mà ông K phải bồi thường cho ông U.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ tòa diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Công K còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đều giữ nguyên nội dung đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm, thể hiện:

Theo lời khai của ông U, vào ngày 08 tháng 4 năm 2014 ông K có đến nhà ông U để vay tiền, nhưng ông U nói không cho vay, nếu muốn có tiền thì ông K phải làm thủ tục để chuyển nhượng hai thửa đất mang tên ông K cho ông U. Ông K đồng ý, thỏa thuận chuyển nhượng được lập thành văn bản gồm: một Giấy chuyển nhượng QSD đất (bản viết tay), một Hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất và tài sản gắn liền với đất (bản theo mẫu in); ông U đã trả đủ tiền 581.000.000đ cho ông K và ông K đã giao cho ông U hai Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên (Bản gốc). Ngày 08/4/2014, khi đi cùng ông K đến nhà ông U còn có ông Quán Song B người ở khu ĐK, Thị trấn TH (nay là Thị trấn B1), Lạc Thủy, Hòa Bình và bà Vũ Thị Hồng H vợ ông K. Ông B có biết sự việc ông K chuyển nhượng nhà đất cho ông U. Sau đó hai ngày tức là ngày 10/4/2014, ông U mang Giấy chuyển nhượng QSD đất ngày 08/4/2014 do ông K viết, ký ra xin xác nhận của Chính quyền địa pH (có xác nhận của Trưởng thôn và Chủ tịch UBND xã P).

Theo lời khai của ông K, việc ông K viết, ký giấy tờ chuyển nhượng nhà đất là có, tuy nhiên vì trước đó vào năm 2012 ông K có vay ông U số tiền 90.000.000 đồng tiền gốc và ngày 08/4/2014 vay tiếp khoản 100.000.000 đồng tiền gốc, ông U yêu cầu tính lãi nhập gốc với mức 3.000đ/triệu/ngày tổng thành 581.000.000 đồng đồng thời yêu cầu ông K phải viết giấy tờ chuyển nhượng nhà đất.

Nhận thấy: Trong suốt quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa, ông K không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày trên của ông K là có căn cứ, có những điểm còn mâu thuẫn, cụ thể:

Về việc có giấy tờ vay nợ hay không: Lúc ông K khai có giấy vay nợ trong đó có gia hạn nợ do ông U viết và ký nhưng chưa tìm thấy (BL 76), nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm thì lại khai là ông U không đưa giấy tờ gì nên không có căn cứ để chứng minh.

Về thời gian vay, số lần trả lãi: Số tiền 90.000.000 đồng, ông K khai vay vào giữa năm 2012 sau đó đến cuối năm 2013 thì chốt lại số nợ gốc và lãi là 90.000.000 đ (gốc) và 91.000.000 đ (lãi) tổng là 181.000.000 đồng, đã trả lãi cho ông U được 6, 7 tháng. Tuy nhiên lời khai của anh Nguyễn Văn H1 là người mà ông K cho rằng được vay hộ tiền lại khai tại (BL 154) là vay vào tháng 6/2011, đến tháng 10/2012 ông K đến chốt lãi là 91.000.000 đồng, cộng cả gốc và lãi thành 181.000.000 đồng và ông K có viết giấy vay tiền để ông H1 ký xác nhận ông H1 có vay tiền ông K 181.000.000đ, giấy này ông K giữ, mới trả tiền lãi cho ông K được khoảng 2,3 tháng. Trong hồ sơ vụ án có biên bản xác nhận nợ nhưng lại ghi ngày 10/10/2014 - BL 71)

Ông K cho rằng số tiền 581.000.000 đồng được ghi trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm khoản vay 90.000.000đ tiền gốc được nhân với mức lãi suất thoả thuận là 3.000đ/triệu/ngày (từ tháng 6/2012 đến ngày 08/4/2014) cả gốc và lãi được tính

là 481.000.000 đồng là không đúng, bởi lẽ nếu căn cứ lời khai của ông K thì số tiền là 90.000.000đ (tiền gốc) được cộng với $(8.100.000đ \text{ tiền lãi/tháng} \times 22 \text{ tháng}) = 268.000.000 \text{ đồng}$.

Những người làm chứng ông Quản Song B, lúc thì viết giấy làm chứng cho ông U về việc chuyển nhượng đất, lúc lại có lời trình bày làm chứng cho ông K về việc vay tiền, lời khai tại Cơ quan Cảnh sát điều tra và tại Tòa án ông B khẳng định không có mặt trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận mua bán, viết giấy chuyển nhượng đất giữa ông K và ông U.

Đối với người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 có trình bày làm chứng việc ông U vay tiền ông K cho ông H1 nhưng cuối cùng vẫn xác nhận: ông H1 chỉ vay tiền ông K chứ không vay tiền ông U, không hứa hẹn trách nhiệm gì với ông U, không quen biết với ông U.

Như vậy, có căn cứ để xác định:

Không có chứng cứ, tài liệu nào có giá trị pháp lý chứng minh có việc ông K vay tiền của ông U và bị nhập lãi vào gốc thành 581.000.000 đồng cũng như việc viết giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích bảo đảm tiền vay cho đến khi nào trả đủ tiền thì chuộc nhà đất về như ông K trình bày, lời khai của người làm chứng về việc vay tiền không có ý nghĩa chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 08/4/2014 là giả tạo.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2014 giữa ông Dương Công K với ông Trịnh Văn U được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không có sự cưỡng ép hoặc đe dọa, số tiền tiền nhượng tại thời điểm năm 2014 là phù hợp, tương ứng với giá đất tại Quyết định ban hành quy định bảng giá các loại đất năm 2014 trên địa bàn tỉnh Hoà Bình số 30/2013/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hoà Bình, trong đó giá đất tại xã P, huyện Lạc Thủy vị trí 1 là 2.000.000 đồng/m².

Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/4/2014 giữa ông Dương Công K với ông Trịnh Văn U bị vi phạm về thủ tục chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, cũng như bà H là vợ ông K không có văn bản nào ủy quyền cho ông K được thay mặt bà xác lập các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, việc chuyển nhượng này không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bà H. Do vậy cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các giao dịch, văn bản,

hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã xác lập giữa ông Dương Công K và ông Trịnh Văn U là có căn cứ, phù hợp.

Căn cứ giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, điểm c, Tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II khoản 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/10/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao.

[3]. Nội dung không có kháng cáo, không bị kháng nghị nhưng cần xem xét, sửa chữa đúng quy định:

Ông U nhận chuyển nhượng của ông K 02 thửa đất: Thửa thứ nhất có diện tích 67,5m², thửa đất thứ hai có diện tích 108m², tổng là 175,5 m². Nhưng tại biên bản định giá tài sản ngày 21/9/2020 của Hội đồng định giá đã xác định tổng diện tích thực tế là 183,8 m² x 6.000.000 đ/m² để làm căn cứ xác định giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là không đúng, bởi lẽ trong vụ án này việc xác định bồi thường thiệt hại là trên diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận QSD đất chuyển nhượng, do vậy cần phải sửa chữa lại, cụ thể như sau:

Tổng giá trị nhà, đất tại thời điểm hiện tại theo Biên bản định giá là: 175,5m² x 6.000.000đ/m² = 1.053.000.000 đồng + 58.071.188 đồng (nhà) + 32.183.172 đồng (móng nhà) = 1.143.254.360 đồng.

Xác định thiệt hại: Là khoản chênh lệch giá trị nhà đất do các bên thỏa thuận với giá trị nhà đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm (theo kết quả định giá của Hội đồng định giá) 1.143.254.360đ - 581.000.000đ = 562.254.360 đồng.

Về lỗi: ông U xác lập giao dịch, giấy tờ, hợp đồng chuyển nhượng đất với ông K, tại thời điểm xác lập không yêu cầu ông K ra cấp có thẩm quyền công chứng, chứng thực (mà chứng thực sau), không tìm hiểu thông tin về hộ gia đình ông K có những ai để yêu cầu tham gia ký kết. Về phía ông K, không phải tài sản của riêng ông K nhưng lại tự ý viết giấy tờ và hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông U, đưa Giấy chứng nhận QSD đất cho ông U nên mỗi bên ông U, ông K có lỗi ½ trong việc gây ra thiệt hại. (562.254.360 đồng : 2 = 281.127.180 đồng).

Buộc ông K phải hoàn trả cho ông U: 581.000.000 đ (số tiền đã nhận) + 281.127.180 đ (thiệt hại do lỗi ông K gây ra) = 862.127.180 đồng.

[4]. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do các bên và cơ quan có thẩm quyền cung cấp để chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trịnh Văn U, buộc bị đơn trong vụ kiện ông Dương Công K phải hoàn trả cho ông Trịnh Văn U số tiền đã nhận là 581.000.000

đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Trịnh Văn Ư' là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Cấp sơ thẩm có sai sót, nên cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

[5]. Về án phí: Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Công K.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS – ST ngày 11 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 147; Điều 688 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 122, 124, 127, 134; Khoản 2 Điều 137; Điều 145, 219, 410, 412; 429, 689, 961 – Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 28 Luật Hôn nhân & gia đình năm 2000; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điểm đ, Khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên vô hiệu các giao dịch, văn bản, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Giấy chuyển nhượng quyền SDD ngày 08/4/2014, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) đã xác lập giữa ông Dương Công K và ông Trịnh Văn Ư' đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00308, số phát hành BD 259233 tên ông Dương Công K do UBND huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 29/01/2011 và Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00512, số phát hành BD 259800 tên ông Dương Công K do UBND huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 21/9/2011, tại thôn Đ, P, Lạc Thủy, Hòa Bình.

Buộc ông Dương Công K phải hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông Trịnh Văn U; cụ thể như sau:

581.000.000 đồng (số tiền đã nhận) + 281.127.180 đồng (thiệt hại do lỗi của ông K gây ra) = **862.127.180 đ** (*Tám trăm sáu mươi hai triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn, một trăm tám mươi đồng*).

Gia đình ông K tiếp tục được quyền sử dụng, sở hữu nhà đất theo thực trạng đang quản lý tại thôn Đ, P, Lạc Thủy, Hòa Bình. Kiến nghị cấp có thẩm quyền, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Thủy làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông K theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

Kể từ ngày ông U có đơn yêu cầu thi hành án hợp lệ, nếu ông K không trả cho ông U số tiền nói trên thì hàng tháng ông K còn phải chịu một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 - Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: Ông Trịnh Văn U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại toàn bộ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Thủy 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003140 ngày 08/6/2020.

Ông Dương Công K được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự. Người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (26/5/2021)./.

Nơi nhận:

- Tòa án NDCC tại Hà Nội;
- Viện KSNDCC tại Hà Nội;
- Viện KSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND H Lạc Thủy
- TAND H Lạc Thủy
- Chi cục THADS H Lạc Thủy
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TH, tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Quang Tuấn

