

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 07/2017/DS – PT

Ngày 18/9/2017

V/v: “*Yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khánh Vân

Các Thẩm phán: Ông Phùng Chí Thiện

Ông Phùng Lâm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2017/TLPT-DS ngày 25/4/2017 về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2012/DS-ST ngày 16/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai bị anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N là bị đơn trong vụ án kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2017/QĐ-PT ngày 01/9/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Minh H – Sinh năm 1962;

Địa chỉ: Thôn P3, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai.

2. Bị đơn: - Anh Nguyễn Đình H – Sinh năm 1975;

- Chị Trần Thị N – Sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Thôn L, Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đình H: Ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Hương G – Luật sư Văn phòng luật sư Phạm Hồng Hải và cộng sự, Địa chỉ: Số 17, đường Y 10, lô 11B, Khu đô thị Y, quận C, thành phố Hà Nội.

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

- Chị Nguyễn Thị B – Sinh năm 1964;

Địa chỉ: Thôn G, Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai.

- Ủy ban nhân dân Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai;

Địa chỉ: Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Viết K - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc V - Phó Chủ tịch.

4. Người kháng cáo: Bị đơn anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 19/6/2008 anh Phạm Minh H cùng vợ là chị Nguyễn Thị B có nhận chuyển nhượng của anh Trần Hữu T 556m² đất, trong đó có 400m² đất thổ cư và 156m² đất trồng cây hàng năm tại thôn L, Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai. Diện tích đất chuyển nhượng đã làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên hộ ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị B. Nhưng anh H vẫn chưa được nhận GCNQSDĐ nên anh vẫn giữ GCNQSDĐ của ông Trần Hữu T.

Ngày 08/4/2010 anh Phạm Minh H xin giấy tạm vắng tại Công an Xã X để đi làm ăn, đến ngày 08/8/2010 anh về thì được biết vợ anh là chị Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất là 02 gian nhà gỗ và 01 gian nhà xây tạm, tất cả đều lợp ngói proximang cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N với giá 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*). Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N đã tôn tạo thêm những tài sản sau: Xây bó hè xung quanh nhà, xây kê đồ đất, lợp lại 25 viên ngói proximang và 10 viên ngói nóc, lợp nền nhà. Anh thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên là trái pháp luật, vì diện tích đất đó là tài sản chung của vợ chồng anh nhưng chị B lại tự ý chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của anh. Vì vậy anh đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị B với anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N vô hiệu. Đồng thời buộc anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N hoàn trả cho vợ chồng anh diện tích 556m² đất đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên hộ ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị B, trong đó có 400m² đất thổ cư và 156m² đất trồng cây hàng năm tại thôn L, Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N đều thừa nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị B 400m² đất thổ cư thửa số 129 tờ bản đồ số 35 và 156,5m² đất trồng cây hàng năm thửa số 821 tờ bản đồ số 35 với giá 120.000.000đ (Toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng chị Nguyễn Thị B và anh Phạm Minh H). Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng bằng văn bản, trong hợp đồng có ghi bên chuyển nhượng là anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B nhưng anh Phạm Minh H không ký vào hợp đồng, hợp đồng có ghi đầy đủ quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Ngoài ra trong hợp đồng còn ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*). Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh và chị B được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và được cấp GCNQSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng anh có sửa lại nhà, xây kè và đổ đất.

Đối với chị Nguyễn Thị B cho rằng do chị phải nuôi ba con chung ăn học, mặt khác vợ chồng chị có thể chấp tài sản là nhà đất ở thôn G, Xã X để vay ngân hàng 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*), tài sản thế chấp không phải là diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N, đến hạn trả nợ gia đình chị không có tiền trả nên Ngân hàng thông báo phát mại tài sản thế chấp. Khi đó anh Phạm Minh H lại không có nhà, chị đã nhắn tin trên Đài Truyền thanh - Truyền hình huyện B nhưng anh H vẫn không có tin tức gì. Ngày 23/8/2010 chị có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N như lời khai của vợ chồng anh H chị N là đúng.

Tại bản án số 03/2011/DS-ST ngày 06/5/2011 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã xét xử: Tuyên hủy giao dịch dân sự xác lập ngày 23/8/2010 giữa chị Nguyễn Thị B với vợ chồng anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N; Buộc anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N phải dỡ bỏ các công trình tu tạo thêm để hoàn trả cho anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B 400m² đất thổ cư, thửa số 129 tờ bản đồ số 35 và 156,5m² đất trồng cây hàng năm, thửa số 821 tờ bản đồ số 35, đã được cấp GCNQSDĐ ngày 28/4/2009, đứng tên vợ chồng chị Nguyễn Thị B và anh Phạm Minh H, trên đất có một nhà gỗ hai gian, một gian nhà tạm tại thôn L, Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai; Buộc chị Nguyễn Thị B phải trả cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N số tiền 120.000.000đ.

Sau khi xét xử sơ thẩm chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai kháng nghị, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Bản án số 14/2011/DS-PT ngày 23/8/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã tuyên hủy bản án số 03/2011/DS-ST ngày 06/5/2011 của TAND huyện B để giải quyết lại.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự không thống nhất được giá trị tài sản tranh chấp, ngày 23/12/2011 Hội đồng định giá tài sản huyện B đã tiến hành định giá tài sản cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất: Diện tích 400m² đất thổ cư thửa số 129, tờ bản đồ số 35 và 156,5m² đất trồng cây hàng năm thửa số 821 tờ bản đồ số 35, đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên vợ chồng anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B tại thôn L, Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai có trị giá là 144.560.000đ;

+ Toàn bộ tài sản trên đất trị giá 32.092.960đ, trong đó tài sản trên đất do vợ chồng anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N tôn tạo thêm trị giá 17.830.732đ, tài sản trên đất của vợ chồng anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B tạo dựng trước khi giao kết hợp đồng trị giá 14.262.228đ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2012/DS-ST ngày 16/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng điểm b, c khoản 1 Điều 122, Điều 127, 128, 137 Bộ luật Dân sự:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 346/HĐCN-QSDĐ ngày 23/8/2010 giữa chị Nguyễn Thị B với vợ chồng anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N.

Buộc anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N phải hoàn trả cho vợ chồng anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B quyền sử dụng 556,5m² đất tại thôn L, Xã X, huyện B (đất đã được cấp GCNQSDĐ ngày 28/4/2009 đứng tên hộ ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị B), gồm: 400m² đất thổ cư (thửa số 129, tờ bản đồ số 35) và 156,5m² đất trồng cây hàng năm khác (thửa số 821 tờ bản đồ số 35). Trên đất có 02 gian nhà làm bằng gỗ và 01 gian nhà xây tạm đều lợp ngói proximang.

Giao cho vợ chồng anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B được sở hữu toàn bộ số tài sản mà anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N tôn tạo tu sửa thêm trên đất trị giá 17.830.732đ cụ thể: Ngói Fi proximang 25 viên; Ngói nóc Fi proximang 10 viên; Nền lát xi măng 66,69m²; Khối xây đá 8,64m³; Khối xây gạch ba vạnh 4,0m³; 01 giếng nước đào xây bằng gạch chỉ, sâu 8,0m đường kính 1,1m; Đường điện 01 hộ; 01 gian nhà gỗ lợp ngói proximang, không có trần, lợp ván gỗ 2/3 gian nhà, còn 1/3 gian nhà bỏ trống, diện tích 12,15m²; Ván lợp gỗ diện tích 17,1m² (trong đó tính cả 01 cửa chính và 01 cửa phụ đóng kiểu chữ Z); Khối lượng đất đổ nền: 1200m³.

Buộc vợ chồng anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N 102.460.000đ và thanh toán trả cho anh H chị N trị giá tiền anh H chị N đã tôn tạo tu sửa tài sản sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ là 17.830.732đ. Tổng cộng cả 02 khoản là 120.290.732đ (*Một trăm hai mươi triệu hai trăm chín mươi nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng*).

Buộc chị Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N 17.540.000đ; Và bồi thường phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N là 19.411.114đ. Tổng cộng là 36.951.114đ (*Ba mươi sáu triệu chín trăm năm mươi một nghìn một trăm mười bốn đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/3/2012 và ngày 29/3/2012 bị đơn anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N làm đơn kháng cáo với các nội dung:

- Chị Nguyễn Thị B bán đất lấy tiền sử dụng vào việc chung của gia đình nay yêu cầu Tòa án buộc cả anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B phải cùng có trách nhiệm trả.

- Phải trả tiền công đầu tư xây dựng công trình là 48.105.000đ và tiền trượt giá do vi phạm lừa dối trong hợp đồng mua bán là 331.895.000đ.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất yêu cầu Tòa án buộc anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B phải trả cho anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N là 500.000.000đ.

Bản án phúc thẩm số 07/2013/DS-PT ngày 29/3/2013 của TAND tỉnh Lào Cai đã quyết định: Sửa bản án sơ thẩm số 01/2012/DS-ST ngày 16/3/2012 của TAND huyện B, tỉnh Lào Cai.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Minh H, tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2010 giữa chị Nguyễn Thị B với anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N vì đây là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N phải hoàn trả cho vợ chồng anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B quyền sử dụng 556,5m² đất tại thôn L, Xã X, huyện B (đất đã được cấp GCNQSDĐ ngày 28/4/2009 đứng tên hộ ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị B), gồm: 400m² đất thổ cư (thửa số 129, tờ bản đồ số 35) và 156,5m² đất trồng cây hàng năm khác (thửa số 821 tờ bản đồ số 35). Trên đất có 02 gian nhà làm bằng gỗ và 01 gian nhà xây tạm đều lợp ngói proximang.

Giao cho vợ chồng anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B được sở hữu toàn bộ số tài sản mà anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N tôn tạo, sửa thêm trên đất trị giá 22.973.000đ cụ thể: Ngói Fi proximang 25 viên; Ngói nóc Fi proximang 10 viên; Nền láng xi măng 66,69m²; Khối xây đá 8,64m³; Khối xây gạch ba vạnh 4,0m³; 01 giếng nước đào xây bằng gạch chỉ, sâu 8,0m đường kính 1,1m; Đường điện 01 hộ; 01 gian nhà gỗ lợp ngói proximang, không có trần, lịa ván gỗ 2/3 gian nhà, còn 1/3 gian nhà bỏ trống, diện tích 12,15m²; Ván lịa gỗ diện tích 17,1m² (trong đó tính cả 01 cửa chính và 01 cửa phụ đóng kiểu chữ Z); Khối lượng đất đổ nền: 1200m³.

2. Buộc anh Phạm Minh H chị Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả khoản tiền trị giá đất và tài sản trên đất theo kết luận của hội đồng định giá tài sản ngày 15/3/2013. Tổng cộng là 250.946.500đ (*Hai trăm năm mươi triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng*).

Sau khi xét xử phúc thẩm, nguyên đơn anh Phạm Minh H đã có đơn khiếu nại bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đề nghị kháng nghị bản án theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 34/2016/DS-GĐT ngày 29/8/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 07/2013/DS-PT ngày 29/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm lại.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N đã thay đổi nội dung kháng cáo. Anh H chị N đều không đồng ý với bản án sơ thẩm số 01/2012/DS-ST ngày 16/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện B, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án buộc anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B trả lại đất cho vợ chồng anh H chị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N giữ nguyên nội dung kháng cáo ban đầu và yêu cầu anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do trượt giá, không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm về phân xác định lỗi của các bên tham gia hợp đồng vì anh chị nhận chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật, hợp đồng đã được UBND Xã X chứng thực nên anh chị không có lỗi và không phải chịu trách nhiệm gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm về giải quyết vụ án: Tòa án sơ thẩm đã căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2010 giữa chị Nguyễn Thị B với anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N vì đây là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ pháp luật. Về phân xác định lỗi Tòa án sơ thẩm xác định lỗi thuộc về bên bán là bà Nguyễn Thị B và bên mua anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N, mỗi bên phải chịu trách nhiệm 50% đối với thiệt hại khi hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Đình H đã có đơn đề nghị định giá lại tài sản. Xét thấy đề nghị định giá lại tài sản là quyền sử dụng đất của anh H là có căn cứ, Tòa án phúc thẩm đã tiến hành định giá lại tài sản. Theo đó, cần chấp nhận kết quả định giá lại tài sản để làm căn cứ xác định thiệt hại. Vì vậy, đề nghị Hội

đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2012/DS-ST ngày 16/3/2012 của TAND huyện B, tỉnh Lào Cai.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N nộp trong hạn luật định là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét việc thay đổi nội dung kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N đã kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 01/2012/DS-ST ngày 16/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện B. Cụ thể, anh H chị N đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 346/HĐCN-QSDĐ ngày 23/8/2010, tuy nhiên anh chị không nhất trí về việc giải quyết hậu quả pháp lý, yêu cầu Tòa án buộc anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B phải trả cho anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N số tiền 500.000.000đ là tổng giá trị đất và tài sản trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B trả lại đất và tài sản trên đất. Xét thấy, nội dung thay đổi kháng cáo của bị đơn anh H, chị N vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Xong tại phiên tòa hôm nay, bị đơn anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N xác nhận không thay đổi nội dung kháng cáo mà giữ nguyên nội dung kháng cáo ban đầu, không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm về phần giải quyết hậu quả pháp lý. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét đến việc thay đổi nội dung kháng cáo của bị đơn.

[3] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 346/HĐCN-QSDĐ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 346/HĐCN-QSDĐ ngày 23/8/2010 được ký giữa bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị B, bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N, được UBND Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai chứng thực là trái quy định của pháp luật. Vì nguồn gốc thửa đất diện tích 556m², trong đó có 400m² đất ở và 156,5m² đất HNK tại thôn L, Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai là tài sản chung của vợ chồng anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B, được hình thành trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp. Vì vậy khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên phải có sự nhất trí của cả hai vợ chồng anh H, chị B. Việc chị B tự ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N mà không được sự đồng ý của anh Phạm Minh

H là trái quy định của pháp luật theo điểm b, c khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005.

Việc UBND Xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vi phạm quy định tại Điều 122, 128 và Điều 164 Bộ luật Dân sự 2005. Ngoài ra khi các bên giao dịch với nhau thỏa thuận giá chuyển nhượng là 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*) nhưng trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*) là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị B cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng pháp luật, vì trước khi chuyển nhượng chị đã nhắn tin tìm kiếm anh Phạm Minh H trên Đài truyền thanh truyền hình huyện B nhưng anh H không có tin tức gì. Xét thấy việc chị B thực hiện thủ tục không tuân thủ theo đúng trình tự quy định tại Điều 328 Bộ luật Tố tụng dân sự 2004: *“Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú phải được đăng trên báo hàng ngày của trung ương trong ba số liên tiếp và phát sóng trên Đài phát thanh hoặc Đài truyền hình của trung ương ba lần trong ba ngày liên tiếp”* và Điều 74 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *“Khi một người biệt tích sáu tháng liền trở lên thì những người có quyền lợi ích liên quan có quyền yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự...”*. Thời điểm chị B nhắn tin trên Đài truyền thanh truyền hình huyện B là thời điểm anh Phạm Minh H làm thủ tục đăng ký tạm vắng tại địa phương. Vì vậy chị B tự ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng mà không có sự đồng ý của anh H là trái quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Minh H: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 346/HĐCN-QSĐĐ ngày 23/8/2010 giữa chị Nguyễn Thị B và anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N là có căn cứ.

[4] Về nội dung kháng cáo của bị đơn yêu cầu vợ chồng anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B có trách nhiệm bồi thường số tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định:

“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 lại 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.”

Khi tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án sơ thẩm đã giải quyết hậu quả pháp lý, cụ thể buộc anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N hoàn trả cho vợ chồng anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B quyền sử

dụng 556,5m² đất tại thôn L, Xã X, huyện B; Trên đất có 02 gian nhà làm bằng gốc và 01 gian nhà xây tạm đều lợp ngói proximang. Anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B có trách nhiệm hoàn trả cho anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N số tiền 102.460.000đ. Giá trị quyền sử dụng đất khi chị B chuyển nhượng cho anh chị H N là 120.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án chị B khẳng định đã chi tiêu toàn bộ số tiền 120.000.000đ vào mục đích chung của gia đình nhưng anh Phạm Minh H chỉ chấp nhận việc chị B đã chi vào mục đích chung của gia đình số tiền 102.460.000đ (*Một trăm linh hai triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng*), chị B cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc chị đã chi tiêu vào đúng mục đích chung của gia đình số tiền còn lại là 17.540.000đ. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc anh H, chị B có trách nhiệm liên đới trả cho anh H, chị N số tiền 102.460.000đ là có căn cứ. Đối với số tiền còn lại 17.540.000đ, chị B phải tự chịu trách nhiệm là phù hợp. Vì vậy, anh H chị N kháng cáo yêu cầu tòa án xác định việc bồi thường thiệt hại, hoàn trả lại tiền là trách nhiệm chung của vợ chồng anh H chị B, cụ thể phải bồi thường cho anh chị số tiền 120.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về nội dung kháng cáo của bị đơn yêu cầu anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B có trách nhiệm bồi thường tiền đầu tư xây dựng công trình và tiền trượt giá vi phạm lừa dối trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành định giá tài sản xác định tổng trị giá tài sản vợ chồng anh H chị N tôn tạo thêm có giá trị 17.830.732đ (*Mười bảy triệu tám trăm ba mươi nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng*). Anh H chị N không đồng ý với kết quả định giá tại cấp sơ thẩm. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 29/5/2012 anh H chị N đã đề nghị Tòa án phúc thẩm tiến hành cho định giá lại giá đất và tài sản trên đất. Ngày 08/8/2012, Tòa án phúc thẩm đã ra Quyết định thành lập hội đồng định giá. Sau khi có kết quả định giá tài sản lần một anh H, chị N không nhất trí và cho rằng Hội đồng định giá áp giá chưa chính xác và đề nghị được định giá lại lần hai với thành phần Hội đồng định giá khác. Để đảm bảo việc giải quyết vụ án được khách quan, cấp phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bị đơn và thành lập Hội đồng định giá lần hai. Ngày 15/3/2013, Hội đồng định giá tiến hành định giá có tham khảo giá chuyển nhượng theo giá thị trường mua bán đất tại khu vực đất có tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm cuối năm 2011 và kết luận:

Đất ở 400m² x 562.500đ/m² = 225.000.000đ; đất trồng cây hàng năm khác 156,5m² x 19.000đ = 2.973.000đ, tổng cộng là 227.973.500đ, nhà và vật kiến trúc trên đất 22.973.000đ.

Tổng giá trị đất, tài sản, vật kiến trúc là: 250.946.500đ (*Hai trăm năm mươi triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng*).

Ngày 24/7/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án trên. Tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Đình H đã có đơn đề nghị định giá lại tài sản tranh chấp. Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đã tiến hành

xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp theo yêu cầu của bị đơn. Kết quả định giá như sau:

Đất ở diện tích $400\text{m}^2 \times 1.500.000\text{đ}/\text{m}^2 = 600.000.000$ đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Đất trồng cây hàng năm khác diện tích $156,5\text{m}^2 \times 26.000\text{đ}/\text{m}^2 = 4.069.000$ đồng (Bốn triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

Tổng giá trị quyền sử dụng đất là 604.069.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi tư triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

Vì vậy cần xác định lại thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị B và vợ chồng anh H chị N như sau: Tổng giá trị quyền sử dụng đất ở và đất trồng cây hàng năm tại thời điểm xét xử là 604.069.000 đồng, trừ đi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm giao kết hợp đồng là 120.000.000đ, còn lại số tiền 484.069.000 đồng.

Tòa án sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thuộc về cả hai bên giao kết hợp đồng, mức độ lỗi của mỗi bên là như nhau, cụ thể phần lỗi của chị Nguyễn Thị B là 50%, vợ chồng anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N là 50% là có căn cứ. Vì vậy chị B và vợ chồng anh H, chị N có trách nhiệm tương ứng với phần lỗi của mình đối với số tiền 484.069.000 đồng, cụ thể:

+ Phần lỗi của chị B là $484.069.000\text{đ} \times 50\% = 242.034.500\text{đ}$ (Hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm ba mươi tư nghìn năm trăm đồng);

+ Phần lỗi của anh H chị N là $484.069.000\text{đ} \times 50\% = 242.034.500\text{đ}$ (Hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm ba mươi tư nghìn năm trăm đồng).

Tài sản nhà và vật kiến trúc trên đất các đương sự đều thừa nhận hiện nay đã bị hư hỏng và không sử dụng được do thời gian đã lâu nguyên đơn anh Phạm Minh H và bị đơn anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N cũng không yêu cầu định giá lại nên Tòa án không tiến hành định giá đối với tài sản là nhà và vật kiến trúc trên đất. Tuy nhiên, việc xác định giá đối với tài sản là nhà và vật kiến trúc trên đất là căn cứ để giải quyết hậu quả pháp lý khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận giá trị tài sản nhà và vật kiến trúc trên đất theo kết quả định giá lần thứ hai ngày 15/3/2013 là 22.973.000 đồng.

Theo đó, anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N số tiền 102.460.000đ và thanh toán trả cho anh H chị N trị giá tiền anh H chị N đã tôn tạo tu sửa tài sản sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 22.973.000đ. Tổng cộng cả 02 khoản là 125.433.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn đồng). Cụ thể, anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B mỗi người phải có trách nhiệm hoàn trả cho anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N 62.716.500 đồng (Sáu mươi hai triệu bảy trăm mười sáu nghìn năm trăm đồng).

Chị Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N 17.540.000đ (*Mười bảy triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng*); Và bồi thường phần lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H chị Trần Thị N là 242.034.500đ (*Hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm ba mươi tư nghìn năm trăm đồng*).

Như vậy: Tổng số tiền chị Nguyễn Thị B phải có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N là 322.291.000 đồng (*Ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm chín mươi một nghìn đồng*).

Anh Phạm Minh H có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N 62.716.500 đồng (*Sáu mươi hai triệu bảy trăm mười sáu triệu năm trăm đồng*).

[4] Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phạm Minh H và chị Nguyễn Thị B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền thanh toán tiền tôn tạo tu sửa tài sản trên đất cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N là $22.973.000đ \times 5\% = 1.148.650đ$. Trong đó anh Phạm Minh H phải chịu 574.325đ. Chị Nguyễn Thị B phải chịu 574.325đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị B phải chịu tiền án phí phần bồi thường lỗi là $242.034.500đ \times 5\% = 12.101.725$ đồng (*Mười hai triệu một trăm mười một nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

Anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án tranh chấp dân sự không có giá ngạch.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn anh Nguyễn Đình H tự nguyện chịu tiền chi phí định giá là 6.600.000đồng (*Sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016:

Căn cứ điểm b, c khoản 1 Điều 122, các Điều 127, 128, 137, 697 Bộ luật Dân sự 2005:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2012/DS-ST ngày 16/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện B như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Minh H.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 346/HĐCN-QSDĐ giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đình H, bà Trần Thị N được UBND Xã X, huyện B chứng thực ngày 23/8/2010 vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N phải hoàn trả cho vợ chồng anh Phạm Minh H, chị Nguyễn Thị B quyền sử dụng 556,5m² đất tại thôn L, Xã X, huyện B gồm: 400m² đất thổ cư (thửa số 129, tờ bản đồ số 35) và 156,5m² đất trồng cây hàng năm khác (thửa số 821 tờ bản đồ số 35).

Buộc anh Phạm Minh H có trách nhiệm hoàn trả cho anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N số tiền 62.716.500 đồng (*Sáu mươi hai triệu bảy trăm mười sáu nghìn năm trăm đồng*).

Buộc chị Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho vợ chồng anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N số tiền 322.291.000 đồng (*Ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm chín mươi một nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

Anh Phạm Minh H phải chịu 574.325đ (*Năm trăm bảy mươi tư nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B theo biên lai số 0002281 ngày 27/12/2010. Anh Phạm Minh H còn phải nộp 374.325đ (*Ba trăm bảy mươi tư nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng*).

Chị Nguyễn Thị B phải chịu 12.676.050đồng (*Mười hai triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn không trăm năm mươi đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự không có giá ngạch. Cụ thể mỗi người phải chịu 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N đã nộp 200.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0002562 ngày 29/3/2012 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh H, chị N đã nộp được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh H, chị N phải nộp. Anh Nguyễn Đình H, chị Trần Thị N còn phải nộp 100.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Đình H và chị Trần Thị N phải chịu tiền chi phí cho việc xem xét và định giá tài sản là 6.600.000đồng (*Sáu triệu sáu trăm nghìn đồng*). Xác nhận anh H, chị N đã nộp đủ số tiền 6.600.000đ tại Tòa án.

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

“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, 7a, 7b 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”.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự (5);
- Người BVQ&LIHP (2);
- Lưu TA, HSVA.

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

Trần Thị Khánh Vân