

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 23/2022/DS - PT
Ngày 26 tháng 5 năm 2022
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 QUẢNG BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán:

Bà Từ Thị Hải Dương

Ông Dương Viết Hải

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuận – Thẩm tra
viên, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà
Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét
xử phúc thẩm dân sự thụ lý số 13/2022/TLPT- DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 về
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS
– ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch bị kháng
cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 639/2022/QĐ – PT ngày
29 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Thanh Ng, sinh năm 1947; bà Lê Thị G, sinh năm
1955

Địa chỉ: Thôn Nh, xã Nh, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn B
– Luật sư, Văn phòng luật sư C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1963; bà Trần Thị Thanh Ng, sinh
năm 1970

Địa chỉ: Thôn Nhân Quang, xã Nhân Trạch, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án: Ông Hoàng H, sinh năm 1958; bà Lê
Thị T, sinh năm 1957

Địa chỉ: Thôn Nh, xã Nh, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS – ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 26 tháng 5 năm 2012 ông Hồ Thanh Ng; bà Lê Thị G (viết tắt là nguyên đơn) nhận chuyển nhượng 150m² đất (rộng 7,5 mét; dài 20 mét) của ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị Thanh Ng (viết tắt là bị đơn) tại thửa đất số 89, tờ bản đồ 12 xã Nh; hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng và giao nhận tiền đầy đủ theo hợp đồng, theo hợp đồng thì bị đơn chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và mỗi bên chịu ½ chi phí khi sang tên sử dụng đất. Năm 2015, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) nhưng không báo cho nguyên đơn biết và cũng không thực hiện hợp đồng nên nguyên đơn đã yêu cầu UBND xã Nh giải quyết nhưng bị đơn xin trả lại tiền. Tháng 4 năm 2021 nguyên đơn biết tin bị đơn chuyển nhượng thửa đất cho người khác nên khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bị đơn trình bày: Năm 2010 bị đơn được UBND xã Nh cấp đất (chưa được cấp GCNQSDĐ), năm 2011 bị đơn làm nhà còn thừa 145m² nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn vào ngày 26/5/2012 với giá 250.000.000 đồng để trừ nợ vay của nguyên đơn lãi suất 30%. Năm 2014, UBND huyện B kết luận UBND xã Nh cấp đất sai nên buộc bị đơn phải mua lại theo giá đấu. Khi biết tin đất bị thu hồi nguyên đơn gặp bị đơn nói không mua đất nữa và buộc bị đơn trả tiền. Từ ngày 14/7/2013 đến 04/6/2014 bị đơn đã trả cho nguyên đơn 273.910.000 đồng. Sau khi trả hết nợ, ngày 04/6/2014 bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nhưng bị đơn nói đã bị mất, Hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông H, bà T ở cùng xã theo đúng quy định (đã qua công chứng chứng thực hợp đồng nhưng chưa sang tên). Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn không chấp nhận.

Tại Bản án số 03/2022/DS – ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 123, 124, 131, 133 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh Ng, bà Lê Thị G và ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị Thanh Ng ngày 26/5/2012 vô hiệu; các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thanh Ng, bà Lê Thị G buộc ông

Phạm Ngọc L, bà Trần Thị Thanh Ng trả lại cho ông Ng, bà G số tiền 250.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí vụ kiện và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04 tháng 02 năm 2022 nguyên đơn ông Hồ Thanh Ng, bà Lê Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn không chấp nhận việc khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn để sửa Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS - ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình theo hướng buộc bị đơn bồi thường chênh lệch giá trị thửa đất theo mức độ lỗi của các bên là 50/50. Buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; nguyên đơn không án phí dân sự phúc thẩm.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên, nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 21 tháng 01 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS – ST. Ngày 04 tháng 02 năm 2022 ông Hồ Thanh Ng, bà Lê Thị G làm đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ngày 26 tháng 5 năm 2012 hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyết sử dụng, theo đó bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn 150m² đất (dài 20 mét, rộng 7,5 mét) với số tiền 250.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đầy đủ số tiền theo hợp đồng đã ký kết. Nhưng bị đơn đã vi phạm không làm thủ tục sang tên cho bị đơn, nên nguyên đơn khởi kiện

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 26/5/2012 thấy: Ngày 26 tháng 5 năm 2012, bị đơn lập giấy có nội dung “*Hôm nay ngày 26/5/2012 (dương lịch) vợ chồng L, Ng có sang lại lô đất cho vợ chồng anh Ng và chị G chiều dài 20 mét, rộng 7,5 mét với số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng L, Ng đã nhận đủ số tiền trên. Khi tách sổ đỏ, mỗi bên chịu một nửa*”. Hợp đồng này chỉ có vợ chồng bị đơn ký, ghi rõ họ tên; vợ chồng nguyên đơn không ký và không có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường xác nhận hoặc cơ quan công chứng chứng thực việc chuyển nhượng đất là trái quy định. Về nội dung: Giấy chuyển nhượng đất không nêu rõ số thửa đất, thuộc tờ bản đồ nào và tứ cận diện tích đất chuyển nhượng, hơn nữa diện tích đất các bên lập giấy chuyển nhượng ngày 26/5/2012 chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 26/5/2012 bị vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 250.000.000 đồng (số tiền nguyên đơn trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất của bị đơn) bị đơn đã nhận của nguyên đơn là chưa đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Bởi lẽ, tại điểm c mục 2.3 điểm 2 Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn khi hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu phải xác định lỗi và xác định thiệt hại. Do đó cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để xác định lỗi và thiệt hại của nguyên đơn, bị đơn.

[5] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả hết tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn (bị đơn xuất trình sổ ghi chép trả nợ, nhận nợ do bà Lê Thị G nguyên đơn trong vụ án viết). Tuy nhiên, tại các bản tự khai ngày 20/5/2021, ngày 09/6/2021 do bị đơn Phạm Ngọc L, Trần Thị Thanh Ng viết và ký (bút lục số 45, 48, 49, 50 và 51) đều thừa nhận có vay của nguyên đơn 500.000.000 đồng với lãi suất 30% tháng, đã trả được cho nguyên đơn 273.000.000 đồng; nhưng nguyên đơn không thừa nhận việc đã nhận tiền trả nợ từ bị đơn và bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã nhận số tiền này.

[6] Ngày 27 tháng 4 năm 2022, bị đơn Trần Thị Thanh Ng làm đơn trung cầu giám định chữ viết của bà Lê Thị G tại bìa giấy các tông với nội dung “*mẹ G ngày 15/4 mượn = (99.000 chín chín triệu)*”. Tại Kết luận giám định số 548/KL – KTHS ngày 18/5/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Bình đã kết luận: Chữ viết: “*mẹ G ngày 15/4 = 99.000*” trên mẫu cần giám định so với chữ viết của Lê Thị G trên mẫu so sánh do cùng một người viết ra. Chữ viết “*mượn*”, “*chín chín*

triệu” (ở dòng chữ viết “mẹ G ngày 15/4 mượn = (99.000 chín chín triệu”) trên mẫu cần giám định so với chữ viết của Lê Thị G trên mẫu so sánh không phải do một người viết ra; như vậy kết quả giám định và các chứng cứ do bị đơn cung cấp không chứng minh được nguyên đơn Lê Thị G đã nhận tiền tại bị đơn. Mặt khác, tại bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 250.000.000 đồng nhưng bị đơn không kháng cáo và chấp nhận kết quả xét xử của bản án sơ thẩm. Do đó, việc bị đơn trình bày đã trả cho nguyên đơn tiền chuyển nhượng đất là không có căn cứ.

[7] Ngày 25 tháng 3 năm 2022, Hội đồng tiến hành thẩm định, định giá thửa đất tranh chấp, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại buổi làm việc và xác định thửa đất tranh chấp số 89, tờ bản đồ số 12 xã Nh, có diện tích 138,5m², giá thị trường là 1.108.000.000 đồng. Như vậy, giá trị thửa đất tranh chấp năm 2012 là 250.000.000 đồng, giá trị thửa đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm năm 2022 là 1.108.000.000 đồng; chênh lệch giá trị thửa đất là 858.000.000 đồng.

[8] Xét lỗi của các bên trong vụ án này thấy: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất nhưng không tìm hiểu về diện tích đất cần chuyển nhượng và thực hiện ký kết hợp đồng không đúng quy định của pháp luật, không sớm thực hiện việc khởi kiện khi bị đơn không thực hiện hợp đồng. Bị đơn biết rõ diện tích đất của mình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng, ký kết hợp đồng không đúng quy định của pháp luật. Do đó mức độ lỗi của nguyên đơn là 60%, bị đơn 40%. Theo đó, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 250.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn năm 2012 và 343.200.000 đồng thiệt hại do lỗi đã gây ra cho nguyên đơn.

[9] Về chi phí thẩm định và định giá hết 4.100.000 đồng. Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì nguyên đơn phải chịu 2.460.000 đồng; bị đơn phải chịu 1.640.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp đủ toàn bộ chi phí thẩm định, định giá nên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 1.640.000 đồng. Đối với chi phí giám định 1.500.000 đồng, yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định (bị đơn đã nộp đủ).

[10] Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận nên không phải án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho nguyên đơn 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0003213 ngày 15/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bố Trạch. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm 5% trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, tuy nhiên bị đơn ông Phạm Ngọc L là bộ đội Trường Sa phục viên do bị bại liệt hai

chân không đi lại được, bà Trần Thị Thanh Ng không có việc làm ổn định, do đó giảm cho bị đơn 50% án phí vụ kiện .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; tiết 5 điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a, b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Thanh Ng, bà Lê Thị G đối với Bản án số 03/2022/DS – ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trách, tỉnh Quảng Bình để sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Tuyên bố, Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh Ng, bà Lê Thị G và ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị Thanh Ng ký kết ngày 26/5/2012 vô hiệu.

3. Buộc ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị Thanh Ng phải trả và bồi thường cho ông Hồ Thanh Ng, bà Lê Thị G 593.200.000 đồng (Năm trăm chín mươi ba triệu, hai trăm ngàn đồng), trong đó 250.000.000 đồng ông L, bà Ng đã nhận theo hợp đồng đã ký kết ngày 26/5/2012 và bồi thường thiệt hại 343.200.000 đồng.

4. Ông Hồ Thanh Ng, bà Lê Thị G phải chịu 2.460.000 đồng chi phí tố tụng (đã nộp đủ); ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị Thanh Ng phải chịu 1.640.000 đồng chi phí tố tụng (ông L, bà Ng phải trả số tiền này cho ông Ng, bà G). Ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị Thanh Ng phải chịu 1.500.000 đồng chi phí giám định (đã nộp đủ).

5. Ông Hồ Thanh Ng, bà Lê Thị G không phải án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho nguyên đơn 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0003213 ngày 15/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bồ Trách. Ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị Thanh Ng phải chịu 14.830.000 đồng án phí sơ thẩm.

Từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án 26/5/2022.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND huyện Bố Trạch;
- CCTHADS huyện Bố Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- .

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

