TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2021/DS-PT.
Ngày: 30-6-2021.
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 NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũng**;

Bà **Nguyễn Thị Liên**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Huỳnh Minh Ngôn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam***: Bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2021/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phùng Tấn C, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phan Công H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 1547 đường T, khối A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam *(theo văn bản ủy quyền ngày 05/10/2020)*. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1943;

- Bà Phan Thị D, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Bà D có mặt.

- Ông Phan Văn N, sinh năm 1964;

Địa chỉ: thôn M, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Phan Văn N: bà Ngô Thị T1, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn M, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng *(theo các văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020 và ngày 16/01/2020)*. Có mặt.

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

- Ông Đinh Gia B, sinh năm 1985;

- Ông Đinh Gia B1, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Gia B và ông Đinh Gia B1: bà Phan Thị D, sinh năm 1967; địa chỉ: khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam *(theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2020)*. Có mặt.

- Quỹ Tín dụng nhân dân Đ;

Địa chỉ: khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn M; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Có mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phùng Tấn C, bà Nguyễn Thị N và bị đơn bà Nguyễn Thị T, bà Phan Thị D, ông Phan Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Phùng Tấn C, bà Nguyễn Thị N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Công H trình bày: vào năm 1993, vợ chồng ông C có bán cho gia đình bà Nguyễn Thị T vật liệu xây dựng để xây nhà. Quá trình mua vật liệu xây dựng, hộ bà T có nợ của vợ chồng ông C số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông C nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng do gia đình bà T khó khăn nên không trả. Thời gian sau, hai bên thống nhất gia đình bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông C đất vườn để khấu trừ số tiền nợ đã mua vật liệu xây dựng. Ngày 06/01/1996, hộ bà T đã họp gia đình, thống nhất bán đất cho vợ chồng ông C diện tích 300m^2, biên bản họp gia đình được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận. Trên cơ sở biên bản họp gia đình ngày 06/01/1996, ông Phan Văn N đại diện hộ bà T viết giấy chuyển nhượng đất vườn cho vợ chồng ông C với chiều ngang 11m, chiều dài tính từ biên đường đến phía sau rào nhà ông T, diện tích chuyển nhượng 300m^2 nằm trong tổng diện tích 1.240m^2 tại thửa đất số 326, tờ bản đồ số 6 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T vào ngày 10/8/1995. Việc chuyển nhượng giữa hai bên đã được thực hiện xong, vợ chồng ông C không còn nợ tiền chuyển nhượng đất và gia đình bà T đã chỉ đất, giao đất cho vợ chồng ông C từ năm 1996. Vợ chồng ông C dự kiến sau này sẽ làm nhà cho con trai, nhưng do chưa có điều kiện về kinh tế nên từ đó đến nay vợ chồng ông C chưa sử dụng đất. Đến khoảng năm 2006, thửa đất mà vợ chồng ông C mua của hộ bà T, phía mặt tiền nằm trong diện giải

tỏa để mở đường du lịch ven biển. Do diện tích đất nhận chuyển nhượng còn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà T nên khi lập thủ tục kê khai hồ sơ, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất và bồi thường giá trị đất, hộ bà T đứng ra kê khai và nhận tiền. Sau khi nhận tiền bồi thường, hộ bà T mang đến giao cho vợ chồng ông C số tiền 96.000.000 đồng, khi nhận tiền không viết giấy giao nhận. Đến khoảng năm 2007, bà D trình bày hoàn cảnh khó khăn nên đã xin vợ chồng ông C cho mượn phần đất đã chuyển nhượng để làm tạm một quán bán cà phê và sử dụng từ đó đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông C nhiều lần yêu cầu hộ bà T đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà D không đưa. Đến năm 2018, vợ chồng ông C có nhu cầu làm nhà ở cho con; trước khi tiến hành xây nhà, vợ chồng ông C yêu cầu hộ bà T ký giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng vào năm 1996 thì hộ bà T không chấp nhận. Vì vậy, vợ chồng ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc hộ bà Nguyễn Thị T, gồm: bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 204,9m^2 tại thửa đất số 326, tờ bản đồ số 6, thuộc khối H, phường Đ, thị xã Đ theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Phan Thị D phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất chuyển nhượng diện tích 204,9m^2 và vợ chồng ông C tự nguyện hỗ trợ toàn bộ thiệt hại do tháo dỡ tài sản theo giá trị đã định giá.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Phan Văn N là bà Ngô Thị T1 trình bày: trước năm 1975, gia đình bà T sống tại thành phố Đà Nẵng để tránh bom đạn của Mỹ; đến năm 1975, Nhà nước đưa dân về quê hương, trong đó có gia đình bà T. Gia đình bà T là gia đình liệt sỹ, có công với cách mạng nên được Ban kiến thiết của xã cấp đất để làm nhà ở diện tích khoảng 1.240m^2; vào thời điểm đó, trong hộ bà T có: bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D *(V)*. Sau khi được Nhà nước cấp đất vườn, gia đình bà T đã làm nhà sinh sống trên khu vườn này. Quá trình sử dụng đất, hộ bà T được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/8/1995, diện tích 1.240m^2, thửa đất số 326, tờ bản đồ số 6. Đến năm 1991, ông N có vợ và sống riêng tại thành phố Đà Nẵng, ngôi nhà và khu vườn do bà T, bà D sinh sống cùng các con của bà D; tuy nhiên, vợ chồng ông N vẫn đi, về giữa hai nơi. Đến năm 1993, ngôi nhà tạm của hộ bà T bị hư hỏng nặng nên hộ bà T xây dựng lại một ngôi nhà khác trên khu vườn này. Quá trình làm nhà, vợ chồng ông C đã bán vật liệu xây dựng cho hộ bà T xây nhà, gồm: xi măng, gạch, cát, sạn với số tiền 20.000.000 đồng. Do không có khả năng thanh toán tiền nợ mua vật liệu xây dựng khi làm nhà nên ngày 06/01/1996, hộ bà T, gồm: bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D đã họp gia đình và thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông C phần đất thổ cư trong vườn, diện tích 300m^2 *(biên bản họp gia đình được UBND xã Đ chứng thực chữ ký của các thành viên trong hộ)* để khấu trừ nợ. Và, ông N đại diện gia đình ghi giấy nhượng đất ngày 06/01/1996, với chiều rộng 11m, chiều

dài tính từ mép biên đường đến phía sau rào nhà ông T. Sau khi thống nhất chuyển nhượng phần đất diện tích 300m^2 cho vợ chồng ông C, hộ gia đình bà T đã chỉ phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông C. Tuy nhiên, vợ chồng ông C không tiến hành rào chắn để bảo vệ thửa đất đã nhận chuyển nhượng và chưa sử dụng phần đất đó. Đến khoảng năm 2006, phần mặt tiền giáp đường nhựa của thửa đất hộ bà T nằm trong diện giải tỏa để mở đường du lịch ven biển, trong đó có cả phần đất hộ bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C. Khi tiến hành lập thủ tục thu hồi đất và bồi thường thiệt hại, hộ bà T đã nhận tiền. Sau khi nhận tiền, hộ bà T thống nhất trả cho vợ chồng ông C số tiền 100.000.000 đồng, gồm: trả tiền nợ vật liệu xây dựng 20.000.000 đồng cùng lãi suất từ năm 1993 đến năm 2006; đồng thời, lấy lại phần đất chuyển nhượng vào năm 1996. Vợ chồng ông C đồng ý trả lại phần đất chuyển nhượng diện tích 300m^2 cho hộ bà T và nhận số tiền 96.000.000 đồng *(cho lại bà D 4.000.000 đồng)*. Khi nhận tiền và trả lại đất, vợ chồng ông C có ghi giấy, hai bên cùng ký nhưng hộ bà T đã bị mất. Sau khi trả tiền xong, gia đình bà T và vợ chồng ông C không còn liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất đai nữa. Năm 2007, bà D xây dựng quán và bán từ đó cho đến nay, không ai có ý kiến gì, đến khi vợ chồng ông C khởi kiện thì hộ bà T mới biết. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 114,5m^2 chiều ngang 5m, chiều dài 22,9m, với điều kiện vợ chồng ông C phải hỗ trợ thêm tiền đất là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tài sản trên đất theo yêu cầu của bà D. Nhưng, tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Phan Thị D trình bày: nguồn gốc hình thành diện tích đất 1.240m^2 của hộ bà T, quá trình chuyển nhượng đất cũng như việc trả tiền nợ vật liệu xây dựng và nhận lại diện tích đất chuyển nhượng vào năm 2006, bà D thống nhất như lời khai của ông N. Sau khi vợ chồng ông C trả lại diện tích đất chuyển nhượng, bà D cùng với các con là ông Đinh Gia B, ông Đinh Gia B1 đổ đất, xây quán bán cà phê từ năm 2007 đến nay, không ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Đến năm 2012, bà D vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân Đ nên đã thế chấp toàn bộ nhà và quyền sử dụng diện tích đất 1.240m^2 của hộ bà Nguyễn Thị T và đến nay vẫn chưa xóa thế chấp, do còn nợ. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà D đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C với phần đất diện tích 114,5m^2, có chiều rộng 5m, chiều dài 22,9m, với điều kiện phải bồi thường thiệt hại tài sản trên đất cho bà D số tiền 600.000.000 đồng. Nhưng, tại phiên tòa sơ thẩm, bà D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Gia B1 và ông Đinh Gia B trình bày: nguồn gốc hình thành thửa đất số 326, diện tích 1.240m^2 và quá trình mua bán đất giữa hộ bà T và vợ chồng ông C diễn ra như thế nào thì ông B1 và ông B không rõ. Tuy nhiên, phần đất đang tranh chấp diện tích 204,9m^2, hộ bà T đã cho ông B1 và ông B sử dụng

làm quán cà phê buôn bán từ năm 2007 đến nay; việc tặng cho đất chỉ nói miệng, chưa ký hợp đồng tặng cho theo quy định pháp luật. Nay, vợ chồng ông C yêu cầu hộ bà T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 204,9m^2 và yêu cầu buộc tháo dỡ tài sản trên đất thì ông B1 và ông B không đồng ý.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ Tín dụng nhân dân Đ trình bày: hộ bà T đã vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân Đ từ ngày 29/8/2012 đến nay. Quá trình vay vốn, nhiều lần đáo hạn nợ và số dư nợ tính đến nay tổng cộng là 111.499.700 đồng. Số nợ nêu trên đã quá hạn, nhưng Quỹ Tín dụng nhân dân Đ chưa khởi kiện và sẽ khởi kiện khi nào xét thấy cần thiết. Khi vay, hộ bà T có thế chấp tài sản, gồm: quyền sử dụng đất diện tích 1.240m^2, thửa đất số 326, tờ bản đồ số 6 và tài sản gắn liền với đất là nhà xây mái ngói nền lót gạch men, diện tích xây dựng 120m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 294925 cấp cho hộ Nguyễn Thị T vào ngày 10/8/1995. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật; đồng thời, được ký phụ lục hợp đồng đối với tài sản thế chấp mỗi khi gia hạn hợp đồng vay, hiện nay hợp đồng thế chấp tài sản và các phụ lục hợp đồng thế chấp đang có hiệu lực pháp luật. Tài sản đang thế chấp tại Quỹ Tín dụng nhân dân Đ để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn, nhưng hộ bà T thực hiện việc chuyển nhượng tài sản thế chấp là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Quỹ Tín dụng nhân dân Đ và việc chuyển nhượng đó không đúng pháp luật. Quỹ Tín dụng nhân dân Đ không đồng ý việc chuyển nhượng và đề nghị hộ bà T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, tiến hành xóa đăng ký thế chấp rồi mới được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 320, 468 Bộ luật Dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 06/01/1996 giữa ông Phùng Tấn C và bà Nguyễn Thị N đối với hộ bà Nguyễn Thị T.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị T *(gồm: bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D)* phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phùng Tấn C và bà Nguyễn Thị N số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị T *(gồm: bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D)* phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Phùng Tấn C và bà Nguyễn Thị N số tiền 3.186.784.933 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền đã nhận

vào năm 2006 là 96.000.000 đồng, số tiền còn lại phải bồi thường tiếp là 3.090.784.933 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì buộc hộ bà T phải bồi thường toàn bộ thiệt hại; bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc nguyên đơn xây dựng tường rào trên phần đất chuyển nhượng đã bị thu hồi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo nội dung kháng cáo. Kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc nguyên đơn xây dựng tường rào trên phần đất chuyển nhượng đã bị thu hồi. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất không yêu cầu Tòa án đề cập giải quyết đối với phần diện tích đất chuyển nhượng đã bị thu hồi nên không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thì thấy:

[2.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(Giấy nhượng đất)* lập ngày 06/01/1996 giữa vợ chồng ông Phùng Tấn C và hộ bà Nguyễn Thị T:

[2.1.1] Năm 1993, hộ bà Nguyễn Thị T xây dựng nhà, có nợ tiền mua vật liệu xây dựng của vợ chồng ông Phùng Tấn C với số tiền 20.000.000 đồng. Do không có khả năng thanh toán nợ nên ngày 06/01/1996, các thành viên trong hộ bà T đã lập biên bản họp gia đình, thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông C quyền sử dụng diện tích đất 300m^2 *(ở bên trái mặt nhà)* để khấu trừ số tiền nợ mua vật liệu xây dựng. Sau khi vợ chồng ông C và hộ bà T trao đổi thống nhất, cùng ngày 06/01/1996 ông Phan Văn N đã viết "Giấy nhượng đất" cho vợ chồng ông C, với chiều rộng 11m, chiều dài tính từ biên đường đến phía sau rào nhà ông T. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng, vào năm 2006 vợ chồng ông C đã nhận lại tiền nợ bán vật liệu xây dựng cùng với lãi suất, tổng cộng là 96.000.000 đồng và đồng ý trả lại phần đất nhận chuyển nhượng cho hộ bà T. Nhưng, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không có cơ sở

để chấp nhận. Trong khi đó, nguyên đơn không thừa nhận việc này và cho rằng số tiền 96.000.000 đồng mà bị đơn giao cho nguyên đơn vào năm 2006 là tiền bồi thường đối với diện tích đất chuyển nhượng bị Nhà nước thu hồi để mở đường.

[2.1.2] Theo hướng dẫn tại điểm a.6 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì một trong những điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993, đó là: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền"*. Tuy nhiên, "Giấy nhượng đất" do ông Phan Văn N xác lập vào ngày 06/01/1996 không được công chứng hoặc chứng thực hợp pháp nên đã vi phạm điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã viện dẫn ở trên, dẫn đến bị vô hiệu. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông C, bà N chưa sử dụng đất và diện tích đất chuyển nhượng vẫn do hộ bà T quản lý, sử dụng. Đến năm 2007, bà Phan Thị D cùng với các con đổ đất, xây dựng quán bán cà phê, không có ai tranh chấp và sử dụng cho đến nay. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất chuyển nhượng còn lại sau khi bị Nhà nước thu hồi là 204,9m^2 và nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 06/01/1996 giữa hộ bà T và vợ chồng ông C, bà N bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 06/01/1996 không được công chứng, chứng thực nên đã vi phạm điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, lỗi này thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, bị đơn thế chấp quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng để vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân Đ mà không thông qua ý kiến của nguyên đơn nên bị đơn có lỗi nhiều hơn là không chính xác. Bởi lẽ, tại thời điểm xác lập *(ngày 06/01/1996)*, "Giấy nhượng đất" bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên và việc bị đơn thế chấp quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng để vay vốn tại Quỹ Tín dụng nhân dân Đ không phải là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định mức độ lỗi của nguyên đơn và bị đơn là tương đương nhau nên mỗi bên phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại.

[2.3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[2.3.1] Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi là 204,9m^2, không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất

đã bị thu hồi và bị đơn cũng thống nhất không đề cập giải quyết đối với diện tích đất chuyển nhượng đã bị thu hồi. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 300m^2 là 20.000.000 đồng; do đó, số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 204,9m^2 *(còn lại sau khi bị thu hồi)* được xác định là: (20.000.000 đồng : 300m^2) x 204,9m^2 = 13.660.000 đồng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 20.000.000 đồng *(số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 300m^2)* là không đúng, mà chỉ có căn cứ buộc bị đơn liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 13.660.000 đồng *(số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 204,9m^2)*. Riêng đối với số tiền 96.000.000 đồng mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn liên quan đến diện tích đất đã bị thu hồi và nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất này nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Do diện tích đất chuyển nhượng còn lại sau khi bị thu hồi *(204,9m^2)*, hiện nay bị đơn đang quản lý, sử dụng nên không phải buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn diện tích đất này.

[2.3.2] Giá trị thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm đối với diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi *(204,9m^2)* là 4.800.177.400 đồng - 13.660.000 đồng = 4.786.517.400 đồng. Nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền là: 4.786.517.400 đồng : 2 = 2.393.258.700 đồng. Do đó, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho nguyên đơn số tiền 2.393.258.700 đồng.

[2.4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm và không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N, bà Phan Thị D là thân nhân liệt sỹ *(vợ, con của liệt sỹ)*; ông Phùng Tấn C, bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi và có đơn đề nghị nên được miễn án phí.

[4] Chi phí tố tụng khác:

[4.1] Ông Phùng Tấn C và bà Nguyễn Thị N phải chịu 9.897.900 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Ông C và bà N đã nộp xong.

[4.2] Bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D mỗi người phải chịu 3.299.300 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông Phùng Tấn C và bà Nguyễn Thị N đã nộp tiền tạm ứng nên buộc bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phùng Tấn C và bà Nguyễn Thị N số tiền là 3.299.300 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phùng Tấn C, bà Nguyễn Thị N và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N, bà Phan Thị D, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 705, 706, 707, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm a.6, điểm c Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy B1 Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(Giấy nhượng đất)* được xác lập ngày 06/01/1996 giữa ông Phùng Tấn C, bà Nguyễn Thị N với hộ bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(Giấy nhượng đất)* được xác lập ngày 06/01/1996 giữa ông Phùng Tấn C, bà Nguyễn Thị N với hộ bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Phùng Tấn C, bà Nguyễn Thị N số tiền 13.660.000 *(Mười ba triệu sáu trăm sáu mươi nghìn)* đồng, chia phần mỗi người phải hoàn trả số tiền là 4.553.300 *(Bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn ba trăm)* đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Phùng Tấn C, bà Nguyễn Thị N số tiền 2.393.258.700 *(Hai tỷ ba trăm chín mươi ba triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm)* đồng, chia phần mỗi người phải bồi thường số tiền là 797.752.900 *(Bảy trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn chín trăm)* đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N, bà Phan Thị D, ông Phùng Tấn C và bà Nguyễn Thị N được miễn.

Chi phí tố tụng khác:

- Ông Phùng Tấn C và bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 9.897.900 *(Chín triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn chín trăm)* đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Ông C và bà N đã nộp xong.

- Bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D mỗi người phải chịu số tiền 3.299.300 *(Ba triệu hai trăm chín mươi chín nghìn ba trăm)* đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông Phùng Tấn C và

bà Nguyễn Thị N đã nộp tiền tạm ứng nên buộc bà Nguyễn Thị T, ông Phan Văn N và bà Phan Thị D mỗi người phải hoàn trả lại cho ông Phùng Tấn C và bà Nguyễn Thị N số tiền là 3.299.300 *(Ba triệu hai trăm chín mươi chín nghìn ba trăm)* đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 *(30/6/2021)*.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thị xã Điện Bàn;
- Chi cục THADS thị xã Điện Bàn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo