TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 22/2025/DS-PT
Ngày: 30-6-2025
"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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị H Dương
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa; Bà Nguyễn Thanh Hoa
- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hương Giang– Thẩm tra viên Tòa án nhân tỉnh Quảng Bình.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Thuý - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/6 và 30/6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2024/TLPT- TCDS ngày 04 tháng 10 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 284/2024/QĐXXPT-TCDS ngày 06 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Q, sinh năm 1950; nơi cư trú: Tổ dân phố n, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Vũ Xuân H, sinh năm 1972; nơi cư trú: Tổ dân phố m, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Trung T, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố n, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt ngày 4/6/2025, vắng mặt ngày 30/6/2025.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1956; nơi cư trú: Khu phố n, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

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

- Ông Trần Văn S, sinh năm 1956; nơi cư trú: Khu phố n, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Văn phòng Công chứng Nhất T; địa chỉ: Khu phố s, phường B, thị xã Đ, tỉnh Quảng Bình, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng: ông Trần Thế H, sinh năm 1970; địa chỉ: TDP T , phường Q, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Trần Thị Q trình bày: Ngày 22/7/2016, tại Văn phòng Công chứng Nhất T địa chỉ tại phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, giữa bà và ông Trần Trung T đã ký kết 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3780, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 22/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Nhất T, theo hợp đồng ký kết thì ông Trần Trung T chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất số 105, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m^2; địa chỉ: xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình đã được UBND huyện Q (nay là UBND thị xã B) cấp cho ông Trần Trung T ngày 03/10/2002, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 854636, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 223 HTH QSDĐ/2002; Giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3779, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 22/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Nhất T, theo hợp đồng ký kết thì ông Trần Trung T chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 03, diện tích 224m^2; địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q (nay là TDP T, phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình; Đã được UBND huyện Q (nay là UBND thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 600114, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00101 cho ông Trần Trung T ngày 20/11/2013; Giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã thanh toán đầy đủ số tiền theo hợp đồng cho ông Trần Trung T. Tuy đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận đủ số tiền nhưng ông Trần Trung T không thực hiện nghĩa vụ giao đất, không giao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên để bà đăng ký quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xử buộc bị đơn ông Trần Trung T pH thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Bị đơn ông Trần Trung T trình bày: Ngày 22/7/2016, giữa ông và bà Trần Thị Q có ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Nhất T để chuyển nhượng cho bà Q hai thửa đất số 105, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m^2; địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, diện tích 224m^2; địa chỉ thửa đất: xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình.

Tại thời điểm ký kết, ông nhận tiền từ anh G (con bà Q) để trả cho Ngân hàng, lấy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nói trên, sau đó ký kết chuyển nhượng cho bà Q. Trong thời gian ký kết hợp đồng, ông có sử dụng chất kích thích, không được tỉnh táo nên không nhớ rõ đã nhận số tiền bao nhiêu, nhớ mang máng là 700.000.000 đồng. Lý do không tiếp tục làm thủ tục sang tên cho bà Q được là do gia đình ông làm đơn khởi kiện, cụ thể: bố của ông là ông Trần Văn S không đồng ý sang nhượng thừa kế vì cho rằng thủ tục thừa kế sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông không đúng quy định. Vì vậy, ông không thể tiếp tục sang tên cho bà Q. Ông mong muốn khắc phục hậu

quả là được trả lại số tiền 700.000.000 đồng mà ông đã nhận từ anh GhiTa cho bà Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S trình bày: Ông là bố đẻ của ông Trần Trung T. Hai thửa đất mà ông T chuyển nhượng cho bà Q có nguồn gốc do UBND phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình giao cho gia đình sử dụng từ năm 1983. Năm 2010 ông xây dựng dãy nhà trọ 16 phòng trên thửa đất này và đến năm 2011 hoàn thành và cho thuê trọ. Sự việc này được chính quyền địa phương, người nhận thầu xây dựng và những người sống gần đó đều biết. Ông không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Q cho đến khi ông T đi làm thủ tục sang tên cho bà Q ông mới biết và cất 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không đồng ý cho chuyển nhượng vì đó là tài sản của ông và của gia đình.

Đại diện Văn phòng Công chứng Nhất T trình bày: Hai hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị Q và ông Trần Trung T đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, Công chứng viên đã yêu cầu người có yêu cầu công chứng xuất trình bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng giao dịch.

Người làm chứng, ông Trần Thế H trình bày: Từ cuối năm 2008 đến hết năm 2009 ông cùng đoàn thợ xây dựng tổng hợp san lấp mặt bằng, làm phần nề (Thợ xây), phần mộc (Thợ mộc) và trồng cây xanh tại khu nhà trọ của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ngân, tổng kinh phí 500.000.000 đồng. Tiếp đến cuối năm 2009 đến năm 2010, tiếp tục xây dựng dãy nhà trọ thứ hai trên diện tích đất liền kề khu phía trước khoảng 200m^2 gồm 07 phòng Vip khép kín với số tiền công 300.000.000 đồng. Ông và đoàn thợ xây dựng tổng cộng 3 dãy, 16 phòng trọ, gồm dãy 03 phòng, dãy 06 phòng và dãy 07 phòng. Ông cam đoan khai đúng sự thực.

Sau khi Tòa án lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện*:* rút yêu cầu về việc buộc bị đơn thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3780, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 22/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Nhất T giữa ông Trần Trung T và bà Trần Thị Q về việc chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m^2; địa chỉ: xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 854636, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 223 HTH QSDĐ/2002 do UBND huyện Q (nay là thị xã B) cấp cho ông Trần Trung T ngày 03/10/2002.

Theo yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Q, Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa số 99, tờ bản đồ số 03 tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, kết quả như sau:

+ Vị trí tiếp giáp các cạnh theo bản đồ cũ: Cạnh phía Đông giáp thửa đất của ông T, tờ bản đồ số 3 tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, kích thước 23,43m; cạnh phía Tây giáp thửa đất số 98, tờ bản đồ số 3 tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, kích thước 23,42m; cạnh phía Nam giáp đường giao thông kích thước 10,6m;

cạnh phía Bắc giáp thửa đất số 105, tờ bản đồ số 3 tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, kích thước 10,6m.

Thửa đất này hiện nay thuộc địa giới hành chính Khu phố s, phường B, thị xã B; địa giới hành chính này được điều chỉnh theo Bản đồ địa chính phường Q và phường B năm 2017.

+ Tài sản trên đất: có 01 dãy nhà trọ, xây dựng năm 2010 (Theo trình bày của chủ nhà trọ); kết cấu trụ đổ bê tông, xây tường gạch, đổ dầm giằng, tô trát hoàn chỉnh, mái lợp tôn, cửa gỗ tạp hoặc tôn sắt, diện tích 152,9m^2 (có 21,3m^2 nằm ngoài ranh giới trích lục).

- *Kết quả định giá tài sản:*

+ Thửa đất thuộc vị trí 2, đường nội thị, các tuyến đường mới làm, có nền đường rộng từ 10,5m trở lên, hạ tầng đầy đủ, có giá theo Quyết định ban hành quy chế quản lý, vận hành cơ sở dữ liệu về giá tại Quảng Bình số 20/2022/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình, có giá 1.020.000 đồng/m^2; theo giá thị trường là 3.565.000 đồng/m^2 (224,4m^2 giá 800.000.000 đồng).

+ Dãy nhà trọ đổ trụ bê tông, tường xây gạch đổ giầm giằng, tô trát hoàn chỉnh, mái lợp tôn, cửa gỗ tạp hoặc tôn sắt, có giá 2.651.000đồng/m^2. Tổng diện tích 152,9m^2, trong đó có 21,3m^2 nằm ngoài ranh giới trích lục; diện tích dãy nhà trọ nằm trên thửa đất tranh chấp (152,9 - 21,3)m^2 = 131,6 m^2. Giá trị thành tiền 348.871.600 đồng.

Tại Bản án số 12/2024/DSST ngày 11/7/2024 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 70; khoản 2 Điều 71; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 228; Điều 229; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117; Điều 131; Điều 408; Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điểm c.2 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; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 Toà án" và điểm c Điều 1.3, Phần 1, Mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Trần Thị Q về việc yêu cầu ông Trần Trung T thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 3780, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 22/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Nhất T, giữa ông Trần Trung T và bà Trần Thị Q về việc chuyển nhượng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m^2; địa chỉ: xã Q, huyện Q (nay là phường Q, thị xã B), tỉnh Quảng Bình.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Q về yêu cầu buộc ông Trần Trung T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 03 có địa chỉ tại thôn T, xã Q, nay là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trung T và bà Trần Thị Q có số công chứng 3779,

quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 22/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Nhất T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 03, diện tích 224m^2; địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q; nay là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 02; địa chỉ: Khu phố 6, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình) vô hiệu.

Buộc ông Trần Trung T trả cho bà Trần Thị Q số tiền 560.000.000 đồng (Năm trăm S mươi triệu đồng), trong đó số tiền hoàn trả theo hợp đồng là 80.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 480.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 1 Điều 357 để Th lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm trả thi hành án.

Ông Trần Trung T được quyền sử dụng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 03 tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B. Vị trí tiếp giáp các cạnh theo bản đồ cũ như sau: cạnh phía Đông giáp thửa đất của ông Triển, tờ bản đồ số 3 tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, dài 23,43m; cạnh phía Tây giáp thửa đất số 98, tờ bản đồ số 3 tổ dân phố T, phường Q, thị xã Ba Đồn, dài 23,42m; cạnh phía Nam giáp đường giao thông dài 10,6m; cạnh phía Bắc giáp thửa đất số 105, tờ bản đồ số 3 tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, dài 10,6m. Thửa đất này hiện nay thuộc địa giới hành chính Khu phố 6, phường B, thị xã B; địa giới hành chính này được điều chỉnh theo Bản đồ địa chính phường Q và phường B năm 2017.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng và án phí, quyền kháng cáo và các vấn đề khác có liên quan trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/7/2024 bà Trần Thị Q kháng cáo với nội dung: đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của bà;

Ngày 25/7/2024 ông Trần Trung T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án số 12/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, đề nghị làm rõ năng lực hành vi của Trần Trung T khi tham gia ký kết hợp đồng; Trên thửa đất chuyển nhượng của bà Q có dãy nhà trọ của ông Trần Văn S là bố của Trần Trung T, ông S chỉ cho ông T đất, không cho tài sản trên đất nhưng án sơ thẩm nhận định ông S đã chuyển giao quyền sở hữu cả nhà và đất cho ông T là không đúng. Khi giao dịch, bà Q biết dãy nhà trọ là của người khác nhưng vẫn cố tình phớt lờ để mua đất cho bằng được. Án sơ thẩm xác định bà Q có lỗi một phần và ông T lỗi hai phần để buộc ông T phải bồi thường số tiền 560.000.000 đồng là không có căn cứ. Sự việc diễn ra đã 8 năm nhưng bà Q không khởi kiện, gia đình ông T cũng không bán được đất để giải quyết các vấn đề khác trong thời điểm đất đang "sốt" nên bà Q phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông T. Án sơ thẩm tuyên bà Q được miễn án phí còn ông T phải chịu 23.200.000 đồng là trái quy định.

Trong quá trình thụ lý phúc thẩm, phía bà Q có đề nghị xem xét lại giá thị trường của thửa đất có tranh chấp vì tại thời điểm định giá tháng 3/2023 đến nay đã gần 2 năm nên giá cả không còn phù hợp. Nguyên đơn trình chứng thư thẩm định giá của Công ty CP định giá và tư vấn đầu tư Đà Nẵng, địa chỉ tại 65 Kim Xuyến, phường H, quận C, Thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 03 và tài sản gắn liền với đất tại TDP T, phường Q (nay là thửa số 81, tờ bản đồ số 02, khu phố 6, phường B) thị xã B, tỉnh Quảng Bình: Quyền sử dụng đất

1.402.000.000 đồng và công trình xây dựng 176.209.605 đồng, tổng giá trị tài sản là 1.578.209.605 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm ngày 13/3/2025, bị đơn đề nghị ngừng phiên tòa để làm thủ tục ủy quyền bằng văn bản cho bố là ông Trần Văn S tham gia tố tụng và có thời gian để xem xét lại giá theo chứng thư thẩm định do nguyên đơn xuất trình và đã được Tòa án công bố tại phiên tòa. Sau đó, phiên tòa pH hoãn nhiều lần với lý do bị đơn có kháng cáo và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do ốm đau.

Tại phiên tòa ngày 24/6/2025, phía nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vì chiếu theo nguyện vọng của bị đơn đây là thửa đất có nguồn gốc do bà nội để lại, gia đình muốn lấy lại nên nguyên đơn cũng chấp nhận, chỉ đề nghị Tòa án xem xét nguyên đơn không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu mà lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo giá thị trường theo chứng thư thẩm định giá mà phía nguyên đơn đã xuất trình.

Bị đơn cũng nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Q và ông T vô hiệu. Đề nghị hội đồng xét xử xem xét bị đơn không có lỗi mà lỗi thuộc về bà Q đã lợi dụng hoàn cảnh ông T ăn chơi sa đà, sử dụng chất kích thích không làm chủ được bản thân ép chuyển nhượng đất để trục lợi. Bị đơn không chấp nhận giá theo chứng thư thẩm định do nguyên đơn xuất trình vì đó là giá do nguyên đơn tự xuất trình. Bị đơn không chấp nhận định giá vì đó là tài sản của gia đình. Các nội dung khác giữ nguyên trong đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đều thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn đã thay đổi tại phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS - ST ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình xác định phía nguyên đơn không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và chấp nhận đền bù thiệt hại theo giá thì trường đã được thẩm định giá lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về việc xem xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Nguồn gốc thửa 99, tờ bản đồ số 03 nói trên có nguồn gốc của Bà Trần Thị Viền (bà nội ông T) được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/10/2002. Năm 2011, bà Viền chết. Ngày 20/6/2012, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Viền lập văn bản phân chia thừa kế có

nội dung các con của bà Viền đã có nhà ở riêng nên giao lại quyền thừa kế thửa đất số 99, tờ bản đồ 03 cho Trần Trung T để có trách nhiệm phụng thờ hương khói cho ông bà sau này. Văn bản trên được chứng thực ngày 20/7/2012 tại UBND xã Q. Nội dung ghi trong văn bản phân chia di sản thừa kế phù hợp với nội dung biên bản họp gia đình của ông S và anh chị em của ông S. Ngày 18/6/2012, ông S có văn bản từ chối di sản thừa kế thửa đất số 99, tờ bản đồ 03 và giao lại cho Trần Trung T được hưởng di sản. Văn bản trên được Chủ tịch UBND xã Q chứng thực ngày 20/7/2012. Ngày 20/6/2012 UBND xã Q có thông báo công khai nội dung văn bản phân chia thừa kế và ngày 20/7/2012 kết thúc việc công khai nội dung văn bản phân chia thừa kế. Ngày 20/7/2012, ông Trần Trung T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ 03. Ngày 20/11/2013, UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T tại thửa 99, tờ bản đồ 03. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T thực hiện các quyền của người sử dụng đất (Thế chấp tại Ngân hàng C Việt nam ngày 10/11/2013 và xóa thế chấp ngày 18/7/2016).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn S cho rằng ông không ký vào biên bản từ chối nhận thừa kế nhưng ông cũng không yêu cầu giám định chữ ký trên văn bản này. Ông S biết việc UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền cho Trần Trung T nhưng không có ý kiến gì.

[1.2] Về tài sản trên đất là yếu tố dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được nên vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm bà Q và ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 22/7/2016), trên thửa đất có 01 dãy nhà trọ. Theo văn bản của chính quyền địa phương xác nhận, lời thừa nhận của ông T, lời trình bày của những người làm chứng thì dãy nhà trọ trên đất đang có tranh chấp là của ông Trần Văn S. Ông S khẳng định dãy nhà trọ này là của ông S xây từ năm 2010, hoàn thiện năm 2011 và cho thuê lấy tiền phục vụ sinh hoạt chung của gia đình. Tuy nhiên, theo văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 20/6/2012 của các đồng thừa kế của bà Viền (Bút lục 105) thì di sản thừa kế của bà Viền là đất, không có nhà trên đất. Vì vậy không thế xác định thời điểm cụ thể xây dựng dãy nhà trọ là trước hay sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa thửa 99, tờ bản đồ số 03.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2016, bà Q và ông T không đưa dãy nhà trọ này vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không có văn bản nào về thỏa thuận việc này; không thể hiện ý kiến của chủ sở hữu hợp pháp của dãy nhà trọ. Dãy nhà trọ và thửa đất là một khối thống nhất không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Ông T là con ruột của ông S, biết rõ quá trình xây dựng, quản lý sử dụng dãy nhà trọ nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Q đã không trung thực cung cấp thông tin có liên quan đến tài sản trên đất. Việc không ghi dãy nhà trọ gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và ông T có đối tượng (tài sản) không thể thực hiện. Bà Q biết rõ trên đất có dãy nhà trọ nhưng không hỏi rõ thông tin dẫn đến nội dung chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đầy đủ dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Qua nhận định trên thấy rằng lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu chủ yếu thuộc về ông T đã

không trung thực về tình trạng tài sản trên đất. Bên nhận chuyển nhượng là bà Q cũng có phần lỗi nhỏ không tìm hiểu thông tin về tài sản mà mình nhận chuyển nhượng. Án sơ thẩm xác định cả hai bên đều có lỗi là có cơ sở. Tuy nhiên xác định mức lỗi gây thiệt hại của nguyên đơn 66% và bị đơn 34% là chưa phù hợp. Lỗi gây ra những thiệt hại được xác định anh T 80% và bà Q 20%. Do đó kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn cho rằng mình hoàn toàn không có lỗi là không có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bà Q về xem xét giá thị trường của thửa đất theo chứng thư thẩm định để làm căn cứ cho việc bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử thấy: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu, theo đó các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Q chưa được ông T bàn giao quyền sử dụng đất nên không buộc bà Q trả đất cho ông T. Ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền đã nhận theo hợp đồng cho bà Q và bồi thường thiệt hại cho bà Q khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất với giá trị đất tại thời điểm xét xử. Tuy nhiên, từ thời điểm định giá tháng 3/2023 đến nay đã hơn 2 năm, giá cả thị trường có nhiều biến động. Giá trị quyền sử dụng đất cấp sơ thẩm đã định giá không còn phù hợp với giá thị trường tại thời điểm xét xử phúc thẩm, vì vậy kháng cáo của bà Q về thẩm định giá lại là có căn cứ. Bà Q xuất trình chứng thư thẩm định giá của Công ty CP định giá và tư vấn đầu tư Đà Nẵng, địa chỉ tại 65 Kim Xuyến, phường H, quận C, Thành phố Đà Nẵng xác định giá trị thửa đất tại thời điểm 6/02/2025 là 1.402.000.000 đồng. Phía bị đơn không chấp nhận giá này những cũng không cung cấp được mức giá khác, không yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử thấy giá do công ty định giá là làm căn cứ giải quyết bồi thường thiệt hại.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Giao dịch giữa các bên vô hiệu kể từ ngày 22/7/2016, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên pH khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên cạnh đó, căn cứ theo điểm c.2 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, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2016 vô hiệu, ông T ngoài nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Q số tiền 80.000.000 đồng đã nhận thì còn pH bồi thường thiệt hại cho bà Q khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất với giá trị đất tại thời điểm xét xử.

Tại biên bản định giá tài sản, xác định thửa đất có giá trị thành tiền là 1.402.000.000 đồng. Do đó, giá trị chênh lệch là: 1.402.000.000 đồng - 80.000.000 đồng = 1.322.000.000 đồng. Như vậy ông T có lỗi 80% pH chịu bồi thường cho bà Q với số tiền 1.057.000.000 đồng cùng với khoản tiền 80.000.000 đồng nhận từ bà Q, tổng số tiền ông T pH trả cho bà Q là 1.137.600.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của ông T đề nghị làm rõ năng lực hành vi của Trần Trung T khi tham gia ký kết hợp đồng; Sự việc diễn ra đã 8 năm nhưng bà Q không khởi kiện, gia đình ông T cũng không bán được đất để giải quyết các vấn đề khác trong thời điểm đất đang "sốt" nên bà Q phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông T. Án sơ thẩm tuyên bà Q được miễn án phí còn ông T pH chịu 23.200.000 đồng là trái quy định, Hội đồng xét xử thấy:

Ông T trình bày tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Q, ông có sử dụng chất kích thích không tỉnh táo. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông không yêu cầu giám định năng lực hành vi dân sự tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong vụ án này không có Kết luận giám định pháp y tâm thần cũng như Quyết định tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi của Tòa án. Do vậy, không có cơ sở để xác định ông Trần Trung T tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Nội dung kháng cáo này là không có căn cứ.

Thời hiệu giải quyết: Vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự. Khi thực hiện hợp đồng, ông T đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Q hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận. Do đó, việc ông T cho rằng do bà Q không khởi kiện để thời gian dài, gia đình ông T không bán được đất trong thời điểm đất đang "sốt" để buộc bà Q pH bồi thường là không có căn cứ.

Theo điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì bà Q thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn án phí cho bà Q là có căn cứ. Do khởi kiện của bà Q được chấp nhận một phần nên bị đơn pH chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 26 điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Do đó kháng cáo của bị đơn cho rằng án sơ thẩm Th án phí sai là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên thấy rằng kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, không chấp nhận; Kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q về việc xác định lại mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và xem xét bồi thường theo giá chứng thư thẩm định giá là có căn cứ, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của TAND thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

[4] Án phí: Ông T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo luật định. Bà Q không phải chịu án phí DSPT. Sửa án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp liaatj kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 272, Điều 273, Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117; Điều 131; Điều 408; Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3, khoản 4 Điều 26; điểm a,b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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 Toà án", chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Q, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Trung T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 11/7/2024 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình, xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Q về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trung T và bà Trần Thị Q có số công chứng 3779, quyển số 07/2016 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 22/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Nhất T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 03, diện tích 224m^2; địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình); (theo bản đồ mới là thửa đất số 81, tờ bản đồ số 02; địa chỉ: Khu phố 6, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình) vô hiệu.

Buộc ông Trần Trung T trả cho bà Trần Thị Q số tiền 1.137.600.000 đồng, trong đó số tiền hoàn trả theo hợp đồng là 80.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 1.057.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 pH 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.

2. Về án phí: ông Trần Trung T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003401 ngày 02/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

Ông Trần Trung T phải chịu 46.128.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (30/6/2025).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND thị xã Ba Đồn;
- Chi cục THADS TX Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án, Tòa DS;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Từ Thị H Dương