

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 84/2024/DS-PT

Ngày: 25/4/2024

*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 BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.
- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn.
Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*
Bà Lê Thị Vân- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm là trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và điểm cầu thành viên là trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2023/DS-ST ngày 12 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Trần T và Bà Trương Thị N.

Cùng cư trú tại: Khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Đại diện hợp pháp của ông T: Bà Nguyễn Thị T1; cư trú tại: Khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 01/11/2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Luật sư Phan Quang H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; vắng mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Đào Văn S và bà Lê Thị Đ; ông S có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Đại diện hợp pháp của bà Đ: Ông Đào Duy T2; cư trú tại: Khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 22/01/2024); có mặt.

- Người kháng cáo: Vợ chồng ông Đào Văn S và bà Lê Thị Đ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện cho nguyên đơn ông Trần T là bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Vào năm 2006, gia đình ông Đào Văn S gồm: Ông S, bà Lê Thị Đ là vợ, bà Cao Thị T3 là mẹ, đã thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N 01 thửa đất tại Đ, H có kích thước chiều ngang 6m, chiều dài từ mặt đường đến giáp đất ông Đào Văn B, giới cận phía bắc giáp đất ông D, phía nam giáp đất ông S, phía tây giáp đường. Giá trị chuyển nhượng là 90.000.000 đồng. Hai bên có viết hợp đồng chuyển nhượng viết tay, đã hoàn thành việc giao nhận tiền xong. Thửa đất mua bán hiện nay là thửa 1254 và 1254A, bản đồ số 03, tại khu phố Đ, phường H, thị xã H. Sau khi thỏa thuận xong, hai bên có yêu cầu chính quyền địa phương đến đo đạc để làm thủ tục sang tên. Trong lúc đo đạc thì dòng họ ông S cản trở, yêu cầu đất phải được bán trong tộc họ. Tuy nhiên, sau đó, tộc họ ông S lại không mua, vợ chồng ông T, bà N tiếp tục yêu cầu vợ chồng ông S, bà Đ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông, bà nhưng vợ chồng ông S hứa hẹn từ từ làm, rồi cuối cùng đến nay không làm.

Nay vợ chồng ông T, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên đã ký, buộc vợ chồng ông S, bà Đ phải thực hiện hợp đồng và giao thửa đất nói trên cho vợ chồng bà. Nếu không thì yêu cầu vô hiệu hợp đồng và phải bồi thường trả lại giá trị đất theo giá trị thị trường cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trương Thị N trình bày: Bà thống nhất như ý kiến và yêu cầu của ông T như bà T1 trình bày.

Bị đơn vợ chồng ông Đào Văn S và bà Lê Thị Đ thống nhất trình bày:

Vợ chồng bà thống nhất vào khoảng đầu năm 2006 có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N quyền sử dụng 01 thửa đất như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, giá trị chuyển nhượng trên thực tế chỉ là 60.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng bằng tay với số tiền 60.000.000 đồng. Hai bên cũng biết rằng thửa đất mua bán có khả năng dòng họ của ông S sẽ tranh chấp nên sau đó khoảng 2 tháng, hai bên có viết lại 01 giấy thỏa thuận thứ 02 vào ngày 10/02/2006, mục đích là cam kết nếu bị dòng họ ngăn cản đòi mua thì nói với người trong họ ông S, là vợ chồng ông T mua 90.000.000 đồng và ai trong họ mua thì phải trả lại cho vợ chồng ông T 90.000.000 đồng. Sau đó, vì dòng họ liên tục cản trở, nên vợ chồng bà không thực hiện việc chuyển nhượng được cho vợ chồng ông T, chứ thực lòng là hoàn toàn muốn chuyển nhượng cho

vợ chồng ông T. Hơn nữa, sau khi ký thỏa thuận mua đất, vợ chồng ông bà đã giao sổ đỏ cho vợ chồng ông T, nhưng vợ chồng ông T không đi sang tên, đây là lỗi của vợ chồng ông T, không phải của vợ chồng ông bà.

Tuy nhiên hiện nay, các con của vợ chồng bà đã lớn cần nơi ở nên vợ chồng bà không chấp nhận thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nữa. Vợ chồng ông bà chấp nhận hợp đồng mua bán ký kết ngày 10/02/2006 với số tiền 90.000.000 đồng là đúng. Nay vợ chồng ông bà không mua bán nữa và sẽ trả lại cho vợ chồng ông T bà N số tiền 90.000.000 đồng.

Vợ chồng ông bà không đồng ý trả lại giá trị cho vợ chồng ông T bà N theo giá thị trường. Nếu phải trả lại tiền, vợ chồng ông bà chỉ đồng ý trả 150.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2023/DS-ST ngày 12 tháng 04 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần T bà Trương Thị N.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 165,2m² tại thửa đất số 1254 tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (văn bản viết tay ngày 10/02/2006 việc thỏa thuận sang nhượng đất, giao nhận tiền giữa vợ chồng ông S bà Đ và vợ chồng ông T bà N) giữa vợ chồng ông Trần T, bà Trương Thị N và ông Đào Văn S bà Lê Thị Đ là vô hiệu.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Buộc vợ chồng ông Đào Văn S bà Lê Thị Đ phải trả cho ông T bà N số tiền đã nhận 90.000.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông Đào Văn S bà Lê Thị Đ phải liên đới bồi thường cho vợ chồng ông Trần T, bà Trương Thị N số tiền 587.320.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, vợ chồng ông Đào Văn S và bà Lê Thị Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm. Trường hợp không hủy án thì yêu cầu cấp phúc thẩm định giá lại đúng với loại đất mà các bên giao kết hợp đồng để tính giá trị bồi thường. Vợ chồng ông S đồng ý trả cho vợ chồng ông T, bà N 60.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông T, bà N thiệt hại theo giá trị loại đất là đất trồng cây hàng năm trên cơ sở lỗi của các bên.

Luật sư Phan Quang H vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm và cũng không có luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị N.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Đào Văn S và bà Lê Thị Đ, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Đào Văn S và bà Lê Thị Đ, HĐXX thấy rằng:

[1.1] Vợ chồng ông S, bà Đ cho rằng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/02/2006 giữa vợ chồng ông Trần T, bà Trương Thị N với vợ chồng ông bà là 60.000.000 đồng, nhưng không được vợ chồng ông T, bà N đồng ý và vợ chồng ông S, bà Đ cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Hơn nữa, trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/02/2006 có thể hiện rõ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 90.000.000 đồng nên kháng cáo về phần này của vợ chồng ông S, bà Đ là không có căn cứ.

[1.2] Khoản 5 Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “5. Việc định giá lại tài sản được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá trị thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án.”. Xét thấy yêu cầu xem xét, thẩm định và định giá lại của các bên đương sự là có căn cứ nên ngày 27/12/2023 và ngày 12/4/2024, Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định thành lập đã tiến hành xem xét, thẩm định và định giá lại giá trị quyền sử dụng đất. Kết quả như sau: Khu đất đo đạc thuộc thửa đất số 1254, tờ bản đồ địa chính số 3, tại khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định. Tổng diện tích đo tranh chấp là 173,3m², giá trị đất ở theo thị trường là 2.800.000 đồng/m², giá trị đất vườn theo thị trường là 560.000 đồng/m².

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện vợ chồng ông Trần T và bà Trương Thị N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/02/2006 giữa vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng ông S, bà Đ vô hiệu và buộc vợ chồng ông S, bà Đ hoàn trả lại số tiền 90.000.000 đồng, đồng thời buộc vợ chồng ông S, bà Đ phải bồi thường cho vợ chồng ông T, bà N là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, giá trị quyền sử dụng đất mà Hội đồng định giá do cấp sơ thẩm thành lập định giá lần đầu là quá cao so với giá trị thị trường hiện nay nên HĐXX căn cứ vào giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm để buộc vợ chồng ông S, bà Đ bồi thường cho vợ chồng ông T, bà N theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể: 173,3m² đất vườn x 560.000 đồng/m² = 97.048.000 đồng – 90.000.000 đồng (giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất) = 7.048.000 đồng.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy một phần kháng cáo của vợ chồng ông S, bà Đ là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận. Sửa một phần Bản án sơ thẩm, buộc vợ chồng ông S, bà Đ phải trả cho vợ chồng ông T, bà N 97.048.000

đồng (trong đó có 90.000.000 đồng giá trị hợp đồng và 7.048.000 đồng tiền bồi thường).

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

[4] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[4.1] Về án phí: Theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì vợ chồng ông T, bà N và vợ chồng ông S, bà Đ đều là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4.2] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 03 lần là 20.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà N phải chịu 10.000.000 đồng, vợ chồng ông S, bà Đ phải chịu 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền này các bên đã nộp chi xong nên các bên không phải hoàn trả cho nhau.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 104, các Điều 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 127, 134, 137, 410, 688, 689, 690, 691, 692, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ vào Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Đào Văn S và bà Lê Thị Đ. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 06 tháng 06 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần T và bà Trương Thị N.

2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 173,3m² vườn tại thửa đất số 1254 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố Đ,

phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định ngày 10/02/2006 giữa vợ chồng ông Trần T, bà Trương Thị N và vợ chồng ông Đào Văn S, bà Lê Thị Đ là vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Đào Văn S bà Lê Thị Đ phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trần T, bà Trương Thị N 97.048.000 đồng (trong đó có 90.000.000 đồng giá trị hợp đồng và 7.048.000 đồng tiền bồi thường).

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

5. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Trần T, bà Trương Thị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0008369 ngày 18/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0000954 ngày 28/7/ 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

5.3 Về chi phí tố tụng khác: Vợ chồng ông T, bà N phải chịu 10.000.000 đồng, vợ chồng ông S, bà Đ phải chịu 10.000.000 đồng. Các bên đã nộp chi xong.

6. quyền, nghĩa vụ thi thành án:

6.1 Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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.

6.2 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TX. Hoài Nhơn;
- CCTHADS TX. Hoài Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
PHIÊN TÒA**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA

Nguyễn Thanh Tuấn Nguyễn Thị Hoài Xuân

Võ Công Phương