

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 27/2019/DS-PT

Ngày: 24- 6-2019

*“V/v Tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Văn Thắng

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Phạm Hồng Thái

2. Ông Bùi Đức Thanh

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Minh Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/6/2019, ngày 20/6/2019 và ngày 24/6/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2019, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS -ST, ngày 11/01/2019, của Tòa án nhân dân huyện Cô Tô bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2019 ngày 11/6/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; ĐKKHKT: Thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh. Ở: thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân Th (Tại cấp sơ thẩm ông Th là người đại diện theo ủy quyền của bà H); Địa chỉ: Thôn Y, xã T, huyện Th, Thành phố Hà Nội; Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn: Anh Vũ Năng Kh, sinh năm 1982 và chị Nguyễn Thị U sinh năm 1980; ĐKKHKT, ở: Thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh; Điều có mặt khi xét xử; anh Kh có mặt, chị U vắng mặt khi tuyên án.

Người đại theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Giang N, sinh năm 1982; Địa

chỉ: tổ 13, V, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội; Vắng mặt khi xét xử, Anh, chị Kh- U có quan điểm ông N vắng mặt đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt ông N; có mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn: Bà Hoàng Thị Ng và bà Đỗ Thị Hương G, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư A, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; Có mặt khi xét xử; bà Ng có mặt, bà G vắng mặt khi tuyên án.

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

3.1. Ông Tô Văn H1, sinh ngày 10/5/1968; ĐKHKTT: Thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh; Chỗ ở: thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: ông Phạm Tiến D, sinh ngày 31/7/1963, Luật sư thuộc Công ty luật Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

3.2. Chị Tô Thị Th, sinh ngày 15/3/1994; Địa chỉ: thôn Hòa Hải, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Thúy: Bà Nguyễn Thị H (mẹ đẻ của chị Th); Có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Cô Tô.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/9/2016, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Tháng 9/2000, gia đình tôi gồm có tôi, chồng tôi (khi đó chưa đăng ký kết hôn) là Tô Văn H1 và con gái Tô Thị Th đi làm kinh tế mới ở huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh theo chương trình di dân của Nhà nước. Gia đình tôi được Ủy ban nhân dân huyện Cô Tô cấp cho một ngôi nhà cấp 4 (nhà số 9) cùng công trình phụ trên diện tích đất 364m<sup>2</sup> ở thôn Tr (nay là thôn H) xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh. Tháng 8/2001 hộ gia đình tôi được Ủy ban nhân dân huyện Cô Tô cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T131187 ngày 15/8/2001. Năm 2005 tôi đi lao động tại Đài Loan - Trung Quốc, chồng tôi cho các con về quê ở H, tỉnh Thanh Hóa sinh sống học tập. Khi đó vợ chồng em Kh - U mới lập gia đình không có chỗ ở, nên vợ chồng tôi đã cho vợ chồng em Kh – U ở nhờ. Năm 2008 vợ chồng em Kh – U có gọi điện thoại nói với chồng tôi là nếu không trả số tiền 5.000.000 đồng vay của Ngân hàng chính sách xã hội thì Ngân hàng sẽ “bắt” nhà. Do đó chồng tôi đã đưa sổ đỏ và viết giấy chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng em Kh- Út, mà không có sự đồng ý của tôi. Năm 2009 tôi đi lao động về đến gặp vợ chồng em Kh-U để lấy lại nhà nhưng vợ chồng em Kh- U không trả. Sau đó do cuộc sống phải đi làm ăn cho đến năm 2015, khi nhận được thông báo của huyện Cô Tô về việc niêm yết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi đã có đơn đề nghị

Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Cô Tô giải quyết. Ủy ban nhân dân xã Đ đã tiến hành hòa giải hai bên nhưng vợ chồng em Kh- U không trả lại nhà đất cho gia đình tôi. Nay tôi yêu cầu vợ chồng em Kh-U trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho gia đình tôi và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho đúng hiện trạng. Tôi và anh Tô Văn H1 là vợ chồng đăng ký kết hôn ngày 30 tháng 8 năm 2017 tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 26/3/2018 nguyên đơn nộp “Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện” với nội dung rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05/QSDD(số vào sổ) và yêu cầu tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa anh H1 với vợ chồng em Kh- U. Yêu cầu anh Vũ Năng Kh hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại nhà, đất cho gia đình tôi. Tôi và chồng tôi sẽ hoàn trả lại số tiền 5.000.000 đồng mà anh Kh chị U đã trả cho khoản vay của tôi tại ngân hàng chính sách xã hội, phòng giao dịch huyện Cô Tô và 2.000.000 đồng mà chị U đưa cho chồng tôi năm 2009. Tôi không gọi điện hay trao đổi gì với anh Kh, chị Út về việc yêu cầu anh Kh, chị U đưa thêm 2.000.000 đồng.

Người đại diện cho bà H là ông Phạm Xuân Th trình bày: Giấy chuyển nhượng nhà đất do ông H1 viết đề ngày 01/9/2008 chỉ thể hiện nội dung là ông H1 có ý chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh Kh chị U. Theo qui định của pháp luật thì giấy này không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông H1 và anh Kh chị U vô hiệu theo qui định tại điều 122, 127 của Bộ luật dân sự 2005 và luật đất đai. Vì bà H và cháu Th không đồng ý bán.

Bị đơn anh Vũ Năng Kh và Nguyễn Thị U trình bày: Ngôi nhà và thửa đất tại thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh mà gia đình tôi đang sử dụng hiện nay, trước kia là của hộ gia đình anh Tô Văn H1. Năm 2005 chị Nguyễn Thị H đi lao động nước ngoài, ở nhà chỉ có anh Tô Văn H1 và 02 con nhỏ. Do điều kiện cuộc sống khó khăn đã chuyển về quê ở Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa sinh sống. Năm 2007 ông Sinh là giám đốc Ngân hàng chính sách xã hội huyện Cô Tô có đến gặp vợ chồng tôi và thông báo với chúng tôi là gia đình anh H1 còn nợ của Ngân hàng chính sách xã hội 5.000.000 đồng và yêu cầu chúng tôi muốn ở ngôi nhà của ông H1 thì phải trả khoản vay này. Chúng tôi đã gọi điện thông báo cho anh H1 và sau đó anh H1, ông Sinh và vợ chồng tôi trao đổi qua điện thoại và thống nhất vợ chồng tôi sẽ trả hộ cho ông H1 số tiền mà gia đình ông H1 vay của Ngân hàng. Năm 2008 vợ chồng tôi đòi ông H1 số tiền này và được ông H1 cho biết là không có tiền trả và đề nghị nhượng lại căn nhà trên cho vợ chồng tôi. Sau đó ông H1 viết giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 01/9/2008 gửi ra cho tôi. Do tin tưởng tôi đã đem đến trưởng thôn H và Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận. Khoảng 1 tháng sau thì anh H1 gọi điện cho chị H3 cùng trú tại thôn H, xã Đ bảo giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi. Cuối năm 2009 chị H đến gặp vợ chồng tôi đòi lại nhà, nhưng tôi bảo là nhà đất này anh H1 đã bán cho vợ chồng tôi, chị H không nói gì và mấy hôm sau chị H gọi điện cho vợ chồng tôi bảo chuyển hộ khẩu của gia đình chị H về quê Hậu Lộc, Thanh Hóa, chị H còn bảo tôi đưa cho 2.000.000 đồng để chi phí làm thủ tục chuyển khẩu. Số tiền tôi trả cho anh H1 là 7.000.000 đồng gồm 5.000.000 đồng nợ Ngân hàng chính sách xã hội (trả

năm 2007) và năm 2009 tôi đưa tiếp 2.000.000 đồng tiền mặt đưa cho cháu Thúy cầm về đưa cho anh H1 để anh H1 chi phí làm thủ tục chuyển hộ khẩu về quê. Năm 2011 anh H1 tiếp tục viết giấy gửi thôn H, xã H về việc chuyển nhượng nhà đất ở huyện Cô Tô cho vợ chồng tôi. Từ ngày tôi đến ở nhà anh H1 cho đến nay vợ chồng tôi đã tu sửa lại toàn bộ ngôi nhà, làm thêm một số công trình và trồng cây ăn quả. Nhà và các công trình cũ có trước khi tôi đến ở, đến nay đã hư hỏng và không còn giá trị. Nay chị Nguyễn Thị H yêu cầu tôi trả lại nhà, đất, tôi không đồng ý vì vợ chồng tôi đã mua nhà do anh H1 là chủ hộ bán có xác nhận của thôn và xã. Trong trường hợp Tòa án hủy việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng tôi với ông H1 thì ông H1 phải có trách nhiệm bồi thường cho tôi số tiền tương ứng giá trị toàn bộ nhà đất hiện nay tôi đang quản lý sử dụng vì tôi không có lỗi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn H1 trình bày: Năm 2001 gia đình tôi gồm tôi, vợ tôi là Nguyễn Thị H và cháu Tô Thị Th được Nhà nước cấp 01 ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 364m<sup>2</sup> thuộc thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Năm 2005 khi vợ tôi đi lao động nước ngoài, do điều kiện sức khỏe yếu, cuộc sống khó khăn tôi có chuyển về quê sinh sống. Nên khi anh Kh, chị U có nhu cầu sử dụng chỗ ở, tôi có viết giấy chuyển nhượng đồng ý cho anh Kh chị U sử dụng ngôi nhà và thửa đất của gia đình tôi với điều kiện anh Kh chị U phải trả số tiền 5.000.000 đồng cho Ngân hàng chính sách xã hội do vợ tôi là Nguyễn Thị H vay, sau này khi vợ tôi về thì sẽ trả lại cho anh Kh chị U số tiền đó. Năm 2009, tôi có nhận của anh

giấy chuyển nhượng nhà đất cho anh Kh chị Út với mục đích là cho anh Kh chị U số tiền 2.000.000 đồng, khi nhận số tiền đó tôi chưa ý thức được tiền gì nhưng sau đó tôi cho rằng đó là tiền mà chị U anh Kh trả cho tôi về việc tôi cho anh Kh chị U sử dụng nhà.

Người đại diện hợp pháp của ông Tô Văn H1 trình bày: Việc ông H1 viết Kh chị U sử dụng nhà không có ý chuyển nhượng nhà đất đó cho anh Kh, chị U. Đề nghị Tòa án không công nhận việc chuyển nhượng này. Yêu cầu anh Kh chị U trả lại nhà đất cho gia đình ông H1, ông H1 sẽ có trách nhiệm trả lại cho anh Kh chị U số tiền 7.000.000 đồng đã nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Tô Thị Th trình bày tại bản tự khai ngày 02/11/2016: Về tài sản của gia đình tôi ở huyện Cô Tô (thôn Hồng Hải) đã được Nhà nước cấp nhà và đất. Khi Nhà nước cấp nhà và đất cho gia đình tôi thì tôi còn nhỏ nên không rõ cụ thể như thế nào, nay số tài sản này tôi được biết tôi vẫn có quyền lợi. Tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Năng Kh và bà Nguyễn Thị U là người đang sử dụng tài sản của gia đình tôi trả lại cho gia đình tôi theo qui định của pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của chị Tô Thị Th trình bày: Yêu cầu anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U là người đang sử dụng tài sản của gia đình tôi trả lại cho gia đình tôi theo qui định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Tô Văn H1 với vợ chồng anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn

Thị U đã được lập thành văn bản, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ, ông Tô Văn H1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Kh, chị U và thực tế anh Kh chị Út đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay. Đề nghị Tòa án áp dụng án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Tô Văn H1 với vợ chồng anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U. Năm 2009 bà H đã biết việc ông H1 chuyển nhượng nhà đất cho anh Kh, chị U nhưng mãi đến năm 2016 mới có đơn đến Ủy ban nhân dân xã Đ yêu cầu giải quyết tranh chấp, như vậy căn cứ vào điều 429 của Bộ luật Dân sự 2015 đã hết thời hiệu khởi kiện đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện để xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thấy diện tích đất cấp cho hộ gia đình ông Tô Văn H1 không phù hợp với diện tích đất thực tế nên có yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện Cô Tô kiểm tra diện tích đất đã cấp cho hộ gia đình ông Tô Văn H1. Sau khi kiểm tra, Ủy ban nhân dân huyện Cô Tô xác định thửa đất đã cấp cho hộ ông Tô Văn H1 thực tế có diện tích là 299,40m<sup>2</sup> thể hiện tại công văn số 160/VPĐKQSDĐ ngày 31/5/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh.

Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp huyện Cô Tô đã xác định:

+ Giá trị 01m<sup>2</sup> đất tại thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

+ Giá trị ngôi nhà cấp 4 hai gian diện tích 35,34m<sup>2</sup> xây dựng năm 2000 đã hết khấu hao giá trị là 0 đồng. Cũng ngôi nhà này được sửa chữa năm 2006 có giá trị là 14.726.037 đồng. Các công trình xây dựng khác và cây ăn quả gắn liền với quyền sử dụng đất có giá trị là 104.619.380 đồng. Tổng giá trị tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 119.345.417 đồng ( làm tròn 119.345.000 đồng).

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cô Tô, xử: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 109, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 388 của Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 1 Điều 96 Luật Nhà ở năm 2005; Căn cứ Luật đất đai 2003 và khoản 2 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn về thi hành luật đất đai 2003; Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân Tối cao; Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Pháp lệnh số 10/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội (Khóa 12) qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Tô Văn H1 với anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U là vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Tô Văn H1 với anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U do ông Tô Văn H1 lập tại “giấy chuyển nhượng nhà đất” ngày 01/9/2008.

2. Anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H, ông Tô Văn H1 và chị Tô Thị Th quyền sử dụng 299,4m<sup>2</sup> đất tại thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh (có sơ đồ kèm theo) cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T131187 ngày 15/8/2001.

Anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U có nghĩa vụ giao lại cho bà Nguyễn Thị H, ông Tô Văn H1 và chị Tô Thị Th toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng 299,4m<sup>2</sup> đất tại thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh để sở hữu gồm: Nhà cấp 4, nhà ngang, nhà vệ sinh, nhà tôn, mái tôn, tường rào, cổng, sân và 11 cây na (như biên bản kiểm tra tài sản định giá ngày 17/5/2018).

3. Ông Tô Văn H1 và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

Ông Tô Văn H1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U số tiền là 1.964.861.500 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm sáu mươi một nghìn năm trăm đồng).

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn Nguyễn Thị H.

5. Anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 3.000.000 đồng.

6. Về án phí:

- Anh Vũ Năng Kh và chị Nguyễn Thị U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 37.262.000 đồng (Ba mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

- Ông Tô Văn H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 70.945.000 đồng (Bảy mươi triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006215 ngày 05/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/01/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, yêu cầu xem xét lại mức độ lỗi của các bên làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ngày 24/01/2019, bị đơn anh, chị Vũ Năng Kh, Nguyễn Thị U kháng cáo không chấp nhận tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu, yêu cầu cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, áp dụng án lệ số 04 làm căn cứ giải quyết vụ án, xác định lại diện tích đất tranh chấp.

Ngày 23/01/2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cô Tô kháng nghị bản án với nội dung sau:

1. Về tố tụng: Bản án không đưa UBND xã Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Thu thập chứng cứ: - Bản án tuyên anh chị Kh- U phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 299,4m<sup>2</sup>, nhưng biên bản thẩm định có diện tích 314m<sup>2</sup>.

- Khi thẩm định định giá không thông báo cho các đương sự để có mặt và phát biểu ý kiến về định giá. Biên bản định giá chỉ xác định tài sản 01m<sup>2</sup> đất trị giá 9.000.000đ, Tòa án không yêu cầu hội đồng định giá giải thích phương pháp xác định giá đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Nội dung:

- Quá trình mua bán chuyển nhượng có hai hợp đồng chuyển nhượng nhà đất gồm hợp đồng ngày 01/9/2008 và 23/9/2011, nhưng bản án chỉ tuyên hợp đồng ngày 01/9/2008 vô hiệu, chưa đề cập đến hợp đồng ngày 23/9/2011.

- Bản án tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 01/9/2008 vô hiệu nhưng sau đó lại tiếp tục hủy bỏ hợp đồng là mâu thuẫn.

- Bản án xác lập quyền sở hữu nhà đất, công trình của vợ chồng anh Kh cho vợ chồng bà H, nhưng lại không buộc thanh toán giá trị tài sản do anh chị Kh đầu tư là không đúng quy định tại điều 192 BLDS năm 2015.

- Về tính toán bồi thường khi hợp đồng vô hiệu: Bản án xác định giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu bằng khoản tiền chênh lệch nhà và giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị nhà, quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử là không đúng quy định tại mục II nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Theo đó, trường hợp này việc xác định thiệt hại được tính bằng khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại hai thời điểm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đồng thời, nguyên đơn có quan điểm vì tình nghĩa làng xóm, tránh vụ án kéo dài và gây thiệt thòi cho cả hai bên nên nguyên đơn sẽ chia diện tích đất hiện có (299,40m<sup>2</sup>) cho anh chị Kh- U theo tỉ lệ 50/50, không ai phải thanh toán, bồi thường gì. Bị đơn đưa ra hai phương án: một là chia đất theo tỷ lệ 40/60, bà H 40%, còn vợ chồng anh chị Kh- U 60%, hai là đồng ý chia theo tỷ lệ 50/50 nhưng với điều kiện nguyên đơn phải cho bị đơn sử dụng nhà đất đến khi có dự án Sunggrup thu hồi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án và Hội

đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát bổ sung kháng nghị: bản án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm Điều 96, 109 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn về thi hành Luật Đất đai 2003 để xác định lỗi do ông H1 và vợ chồng Kh-Út; bản án vận dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để xác định mức bồi thường, nhưng không áp dụng các nội dung khác của Nghị quyết để xác định trách nhiệm về lỗi của mình mà buộc ông H1 bồi thường cho bị đơn 70% thiệt hại là không đúng, đề nghị không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn. Đồng thời, bà H khai chị Th đi lao động ở nước ngoài trước khi Tòa án nhân dân huyện Cô Tô thụ lý vụ án nên Tòa án nhân dân huyện Cô Tô thụ lý, giải quyết sai thẩm quyền và không đưa UBND xã Đ tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng, quan hệ pháp luật: Việc thụ lý, xác định nguyên, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quan hệ pháp luật giải quyết, cấp sơ thẩm xác định đúng quy định tố tụng và quan hệ tranh chấp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có sự nhầm lẫn giữa người đại diện theo ủy quyền và người đại diện hợp pháp. Trong vụ án này nguyên đơn ủy quyền cho ông Phạm Xuân Th, bị đơn ủy quyền cho ông Lê Giang N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn H1 ủy quyền cho ông Phạm Tiến D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tô Thị Th ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng thì phải xác định ông Th, ông N, ông D, bà H là người đại diện theo ủy quyền, Tòa án cấp sơ thẩm xác định họ là người đại diện hợp pháp là không đúng quy định của pháp luật, cần rút kinh nghiệm. Cấp phúc thẩm sửa nội dung này. Kháng cáo của nguyên, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cô Tô làm trong hạn luật định, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, bà H khai chị Th đi lao động ở nước ngoài trước khi Tòa án nhân dân huyện Cô Tô thụ lý vụ án. Căn cứ đơn khởi kiện năm 2016 của bà H ghi địa chỉ của chị Th là xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa nên Tòa án nhân dân huyện Cô Tô đã thụ lý (năm 2016) và triệu tập chị Th với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời chị Th quyền cho bà H tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Thời điểm thụ lý lại vụ án năm 2018, do bà H giấu việc chị Th đang đi lao động tại nước ngoài, mặt khác chị Th đã ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng, bản thân chị Th là người có quyền lợi liên quan đứng về phía nguyên đơn bà H, nên việc thụ lý, giải quyết của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến thẩm quyền thụ lý giải quyết, xét xử vụ án. Căn cứ Điều 471 BLTTDS quy định về việc



không thay đổi thẩm quyền giải quyết của Tòa án, HĐXX thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:

a- Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án:

Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ thấy: Năm 2000, gia đình bà H được UBND huyện H, tỉnh Thanh Hóa điều động đi vùng kinh tế huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh theo dự án 773, gồm ba người: bà Nguyễn Thị H, ông Tô Văn H1, chị Tô Thị Th. Tháng 8/2001, Ủy ban nhân dân huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh cấp cho gia đình ông H1 một ngôi nhà cấp 4 (*nhà số 9*) cùng công trình phụ trên diện tích đất 364m<sup>2</sup> ở thôn Tr (*nay là thôn H*) xã Đ, huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T131187 ngày 15/8/2001). Ngày 10/10/2003, bà H và ông H1 vay Ngân hàng chính sách xã hội huyện Cô Tô 5.000.000đ, lãi suất 0,5%/tháng, bà H đã trả lãi được hai năm từ năm 2003 đến năm 2005 và cam kết ngày 05/11/2007 trả nợ. Năm 2004, vợ chồng bà H cho anh, chị Kh- U ở cùng nhà, đồng thời đưa hai con về xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa sinh sống, còn ông H1 ở lại Cô Tô. Sau đó, bà H đi lao động tại Đài Loan. Năm 2007, ông H1 chuyển về Thanh Hóa. Theo anh Kh khai: do Ngân hàng chính sách xã hội huyện Cô Tô nói vợ chồng anh muốn ở nhà thì phải trả nợ Ngân hàng đối với khoản vay của vợ chồng ông H1 nên anh đã điện thoại thông báo cho ông H1. Ông H1 nhờ vợ chồng anh trả hộ khoản tiền 5.000.000đ vay Ngân hàng. Trong khi đó, việc vay vốn Ngân hàng chính sách xã hội huyện Cô Tô của ông, bà H được thực hiện bằng tín chấp của địa phương, nhà và đất không phải là tài sản thế chấp để ông, bà H vay vốn. Mặt khác, tại Bút lục 73 thể hiện do anh chị Kh- U cần vay tiền Ngân hàng chính sách xã hội huyện Cô Tô nên anh chị đã vay tiền để trả khoản vay của vợ chồng ông H1. Năm 2007, anh, chị làm đơn đề nghị huyện Cô Tô cấp đất. Năm 2008 phải nộp tiền, anh, chị đã yêu cầu ông H1 trả lại cho anh, chị số tiền 5.000.000 đồng, nhưng ông H1 nói không có tiền nên ngày 01/9/2008, ông H1 viết giấy chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh. Cuối năm 2008 bà H trở về Việt Nam. Năm 2009 bà H ra Cô Tô đòi lại nhà đất, nhưng vợ chồng anh chị không trả. Năm 2009, bà H điện thoại bảo anh, chị đưa tiền 2.000.000 đồng để nhập khẩu về Thanh Hóa, nhưng bà H không thừa nhận nội dung này, anh chị Kh-U cũng không cung cấp được căn cứ bà H gọi điện thoại yêu cầu đưa tiền. Anh chị Kh-U đã thông qua bà Nguyễn Thị H2 (mẹ đẻ chị Út) đưa thêm 2.000.000 đồng cho chị Th để làm thủ tục nhập khẩu. Năm 2010, vợ chồng ông bà H nhập khẩu về xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Ngày 23/9/2011, ông H1 viết đơn có nội dung cho anh chị Kh-U sử dụng nhà đất, có ông Nguyễn Hồng Nh - thôn trưởng thôn H, xã H xác nhận. Ông Nh cũng xác nhận đơn do bà Nguyễn Thị H2 cầm đến. Sau đó bà H2 gửi đơn ra cho anh chị Kh- U.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Nhà cấp 4 (*nhà số 9*) cùng công trình phụ trên diện tích đất 364m<sup>2</sup> ở thôn Tr (*nay là thôn H*) xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T131187 ngày 15/8/2001) là tài sản chung của hộ gia đình ông, bà H và chị Th, việc chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng Kh U ngày 01/9/2008 do một mình ông H1 viết gửi từ Thanh Hóa ra, sau đó

vợ chồng Kh- U mới xin xác nhận của thôn trưởng và địa phương. Thời điểm này bà H đang đi lao động ở nước ngoài, bà H không ủy quyền cho ông H1 chuyển nhượng, chị Th chưa đủ 15 tuổi; và đơn viết ngày 23/9/2011 có nội dung chuyển nhượng nhà đất cũng do một mình ông H1 viết, thời điểm này bà H đã về Việt Nam, chị Th đã 17 tuổi, nhưng không có sự đồng ý của bà H và chị Th, nên giao dịch này đã vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 2 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn về thi hành Luật Đất đai 2003.

Khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự, qui định: *“Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”*

Khoản 2 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP qui định *“2. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự”*.

Mặt khác, giấy chuyển nhượng nhà đất ghi ngày 01/9/2008 và đơn đề ngày 23/9/2011 có nội dung chuyển nhượng được xác lập không đúng trình tự quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”*.

Tại mục 3, mục 5 phần 1 Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP- BTNMT ngày 13/6/2006 hướng dẫn công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất, quy định:

### ***“3. Hợp đồng, văn bản về bất động sản***

3.1. *Các bên giao kết hợp đồng hoặc xác lập văn bản về bất động sản có thể tự soạn thảo hoặc yêu cầu Phòng Công chứng, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, Ban quản lý soạn thảo hợp đồng, văn bản.*

3.2. *Nội dung hợp đồng, văn bản về bất động sản phải bảo đảm không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.*

3.3. *Việc soạn thảo hợp đồng, văn bản về bất động sản có thể tham khảo các mẫu hợp đồng, văn bản ban hành kèm theo Thông tư này.*

### ***5. Trách nhiệm của Công chứng viên, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn***

5.1. *Khi thực hiện công chứng, chứng thực thì Công chứng viên, Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn phải chịu trách nhiệm về:*

- a) Thời điểm, địa điểm công chứng, chứng thực;
- b) Năng lực hành vi dân sự của các bên giao kết hợp đồng hoặc xác lập văn bản về bất động sản tại thời điểm công chứng, chứng thực;
- c) Nội dung thoả thuận của các bên giao kết hợp đồng hoặc nội dung văn bản về bất động sản không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- d) Chữ ký của các bên giao kết hợp đồng hoặc xác lập văn bản về bất động sản”.

Với những căn cứ pháp lý nêu trên thấy: hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Tô Văn H1 với anh chị Vũ Năng Kh-Nguyễn Thị U không đảm bảo về hình thức hợp đồng, chủ thể giao dịch; vi phạm qui định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai; đã xâm phạm đến quyền lợi của người khác nên việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Tô Văn H1 với anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U vô hiệu theo qui định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông H1 với anh chị Kh- U ngày 01/9/2008 vô hiệu là đúng pháp luật, nhưng xác định việc chuyển nhượng nhà vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 96 Luật Nhà ở là không chính xác. HĐXX phúc thẩm thấy: Điểm a Điều 11 Luật nhà ở năm 2005 quy định Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:

*“1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được cấp cho chủ sở hữu theo quy định sau đây:*

*a) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì cấp một giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chỉ ghi quyền sử dụng đất không ghi nhà ở, vì vậy xác định đây là chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có nhà cấp 4 mới phù hợp.

b- Bị đơn kháng cáo không chấp nhận tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu, yêu cầu cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và áp dụng án lệ số 04/2016/Al ngày 06/4/2016 được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao làm căn cứ giải quyết vụ án.

Như phân tích ở trên, nhà đất thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình gồm ông H1, bà H và chị Th, việc chuyển nhượng nhà đất giữa ông H1 với anh chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U thông qua việc cho ở nhờ từ năm 2004 và thanh toán tiền từ việc trả nợ Ngân hàng và đưa tiền để nhập khẩu. Bị đơn cũng không được bàn giao nhà đất, bên chuyển nhượng cũng không được nhận tiền. Tại thời điểm anh Kh trả tiền Ngân hàng chính sách xã hội tháng 10/2007 chưa phát sinh việc chuyển nhượng, đến ngày 01/9/2008 mới phát sinh việc chuyển nhượng. Bản thân bà Nguyễn Thị H là thành viên hộ gia đình đã phản đối việc mua bán này, thể hiện qua việc năm 2009 bà H đã yêu cầu anh chị trả lại nhà, đất. Năm 2009, anh Kh

đưa tiếp tiền để nhập khẩu thì ngày 23/9/2011, ông H1 mới tiếp tục viết đơn có nội dung chuyển nhượng, thời điểm này bà H đã ở Việt Nam nhưng anh chị Kh-U cũng không yêu cầu bà H ký vào giấy chuyển nhượng. Bản thân chị Th là thành viên hộ gia đình nhưng không có văn bản thể hiện chị Th đồng ý việc ông H1 chuyển nhượng nhà đất, nên thỏa thuận mua bán nhà, đất giữa ông Tô Văn H1 với vợ chồng anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U đã xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà Nguyễn Thị H và chị Tô Thị Th. Do hợp đồng không hợp pháp, bị vô hiệu, nên không thể công nhận hợp đồng và cũng không có cơ sở để áp dụng án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để giải quyết. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

c- Xét kháng nghị:

- Về vấn đề đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Đ vào tham gia tố tụng là không cần thiết, vì các đương sự đều khai ông H1 viết giấy chuyển nhượng gửi từ Thanh Hóa ra, sau đó vợ chồng Kh-U đi xin xác nhận của Thôn và UBND xã; Việc định giá tuy các đương sự không được tham gia, Hội đồng định giá cũng căn cứ vào văn bản giá của UBND tỉnh và giá thị trường để định giá đất, sau đó Tòa án đã thông báo cho các đương sự, các đương sự nhất trí với giá đã định, không có khiếu nại. Tại cấp phúc thẩm các đương sự đồng ý với giá trị đất và tài sản mà Hội đồng đã định nên lấy giá do Hội đồng định giá làm căn cứ xét xử, không cần thiết phải định giá lại; Việc đổi chất số tiền đưa năm 2009, Tòa án đã thực hiện và bà H cũng thừa nhận có biết số tiền này khi giải quyết tại Tòa án Cô Tô. Hội đồng xét xử không chấp nhận những nội dung kháng nghị này.

- Nội dung kháng nghị, trong vụ án có hai hợp đồng nội dung chuyển nhượng, nhưng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu một hợp đồng, ngoài ra án đã tuyên vô hiệu hợp đồng nhưng lại tiếp tục tuyên hủy hợp đồng, mặt khác không tuyên xác lập quyền sở hữu là những thiếu sót của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm sửa bản án theo những nội dung kháng nghị này.

- Nội dung kháng nghị về diện tích đất cũng như kháng cáo của bị đơn, thấy: Tại giấy chứng nhận được cấp 364m<sup>2</sup> là đất ở, theo cung cấp của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cô Tô khi giao đất không có cắm mốc, đo vẽ bằng tay, không có sự chính xác đến các hiện vật là đường giao thông và nhà ở, không đảm bảo về hình dạng thửa đất nên thiếu hụt diện tích, đo đạc thẩm định của Tòa án = 314m<sup>2</sup>. Sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo đạc bằng thiết bị máy đo có diện tích 299,4m<sup>2</sup> và đề nghị Tòa án sử dụng số liệu 299,4 m<sup>2</sup> làm căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng nghị và nội dung kháng cáo của bị đơn, cần sửa lại số liệu trong bản án.

Đối với phần diện tích thiếu theo giấy chứng nhận được cấp, bà Hchưa yêu cầu các hộ đang sử dụng trả lại. Mặt khác Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cô Tô có quan điểm sẽ cắm lại mốc giới tại thực địa bảo đảm chiều dài, chiều rộng thửa đất theo đúng diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ trong đó có hộ ông Tô Văn H1. Vì vậy, bà H có trách nhiệm liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cô Tô để cắm lại mốc giới theo

đúng diện tích đã cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Bị đơn đề nghị, trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu thì giải quyết theo qui định của pháp luật, ông H1 phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bị đơn với số tiền tương đương giá trị tài sản hiện nay, vì bị đơn không có lỗi. Cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 và việc xác định lỗi và thiệt hại trong vụ án này được thực hiện theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định lỗi của ông H1 chiếm 70% là không phù hợp. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xác định lại lỗi của các bên làm căn cứ bồi thường.

Theo anh chị Kh-U khai: năm 2007 anh, chị làm đơn đề nghị huyện cấp đất; đến năm 2008 phải nộp tiền, anh chị đã yêu cầu ông H1 trả lại số tiền 5.000.000 đồng nhưng ông H1 không trả (khi đó bà H đang ở nước ngoài), làm cho anh chị không mua được nhà, đất khác để ổn định cuộc sống. Theo cung cấp của người làm chứng thì thời điểm năm 2008, số tiền 5.000.000đ đủ để mua nhà đất tại Cô Tô hoặc đủ tiền nộp để được cấp đất. Năm 2009, bà H ra Cô Tô đòi nhà đất nhưng anh chị cũng không đòi bà H tiền đã trả Ngân hàng. Sau đó anh chị còn đưa thêm cho ông H1 2.000.000đ để nhập khẩu về Thanh Hóa. Năm 2011, khi bà H đã về Việt Nam, ở tại nhà, ông H1 cũng không hỏi ý kiến bà H về việc chuyển nhượng; bản thân anh chị cũng không hỏi ý kiến bà H và chị Th về việc chuyển nhượng, không đòi nợ bà H, không yêu cầu bà H và chị Th làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất theo quy định. Anh chị đều khẳng định năm 2009 bà H đã ra đòi lại nhà đất nhưng vẫn để ông H1 tự ý có đơn đề nghị chuyển nhượng nhà đất thuộc sở hữu chung cho anh chị. Do đó, Hội đồng xét xử xác định nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu phần lỗi của ông H1 chiếm 60%, còn anh chị Kh-U chiếm 40% nên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Về thiệt hại do giao dịch mua bán nhà đất bị vô hiệu: Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bao gồm khoản tiền chênh lệch 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 và khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng bỏ ra để đầu tư làm tăng giá trị công trình... Tại thời điểm giao dịch hai bên mua bán nhà, đất với giá 7.000.000 đồng, căn cứ vào kết quả định giá tài sản, giá trị 01m<sup>2</sup> đất là 9.000.000 đồng, 299,40m<sup>2</sup> đất ở có giá trị là 2.694.600.000 đồng. Như vậy, khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 2.694.600.000 đồng - 7.000.000 đồng = 2.687.600.000đ. Số tiền này là giá trị thiệt hại mà các bên giao dịch phải chịu trách nhiệm tương ứng với phần lỗi của mình. Ông Tô Văn H1 phải chịu thiệt hại tương ứng với số tiền là: 2.687.600.000đ x 60% = 1.612.560.000đ. Anh, chị Kh- U phải chịu thiệt hại tương ứng với số tiền là: 2.687.600.000đ x 40% = 1.075.040.000 đồng. Cách tính như cấp sơ thẩm là chưa đúng, nội dung này Viện kiểm sát kháng nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, sửa bản án.

Sau khi nhận tài sản nhà và đất, bên mua là anh chị Kh-U đã trồng cây ăn quả, sửa chữa nhà cấp 4, xây thêm công trình phụ, tường rào nhà tôn, mái tôn... trên đất như biên bản kiểm tra tài sản định giá. Theo kết quả định giá tài sản, toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng 299,40m<sup>2</sup> đất có trị giá là 119.345.000 đồng (riêng ngôi nhà định giá 0 đồng). Khoản tiền này bên bán phải có nghĩa vụ thanh toán cho bên mua.

[5] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Do giao dịch mua bán nhà đất vô hiệu tại thời điểm giao dịch. Các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Anh chị Kh-U phải trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho gia đình ông Hòa. Tại phiên tòa, bà H đồng ý cùng ông H1 trả lại cho anh chị Kh-U số tiền 5.000.000đ mà anh chị Kh-U đã trả cho Ngân hàng và 2.000.000 đồng mà ông H1 đã nhận năm 2009, nên bà H và ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho anh chị Kh-U số tiền 7.000.000 đồng. Ông H1 phải có nghĩa vụ bồi thường cho anh chị Kh-U số tiền 1.612.560.000đồng. Đối với toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng 299,40m<sup>2</sup> đất có trị giá là 119.345.000 đồng, bà H, ông H1, chị Th đều phải có nghĩa vụ bồi thường.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về phần xác định lại lỗi của các bên tham gia giao dịch và kháng cáo của bị đơn về phần diện tích đất; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về những vấn đề: Đưa thiếu người tham gia tố tụng (UBND xã Đ, huyện C), hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cô Tô về các nội dung: thẩm quyền thụ lý và không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn.

Sửa bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cô Tô.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do bản án bị sửa nên Hội đồng xét xử tính lại án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[7] Về án phí phúc thẩm: Vụ án thụ lý lần đầu ngày 06/10/2016, thụ lý lại lần 2 ngày 23/01/2018, cấp sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh số 10/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án để quyết định án phí là đúng, nhưng khi thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, cấp sơ thẩm lại áp dụng theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 là sai (theo Pháp lệnh 10/UBTVQH12 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 200.000đ, theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ), cấp phúc thẩm sửa bản án nội dung này. Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm; kháng cáo của bị đơn phần được chấp nhận không phải chịu án phí phúc thẩm, phần không được chấp nhận làm lợi cho đương sự nên không buộc bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về vấn đề công nhận hợp đồng chuyển nhượng và áp dụng án lệ số 04/2016/Al ngày 06/4/2016 được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cô Tô. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS- ST ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cô Tô;

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 109, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 388 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003 và khoản 2 Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn về thi hành luật đất đai 2003; Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP- BTNMT ngày 13/6/2006 hướng dẫn công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất; Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Căn cứ khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh số 10/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án;

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Tuyên bố giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 01/9/2008 và đơn đề ngày 23/9/2011 có nội dung chuyển nhượng nhà đất tại thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh giữa ông Tô Văn H1 với anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U vô hiệu.

**2.** Anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H, ông Tô Văn H1 và chị Tô Thị Th quyền sử dụng 299,4m<sup>2</sup> đất tại thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh (*có Trích đo thửa đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Công văn số 164/ VPĐKDD ngày 31/5/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cô Tô*) cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T131187 ngày 15/8/2001.

Ông Tô Văn H1, bà Nguyễn Thị H, chị Tô Thị Th được quyền sở hữu một ngôi nhà cấp 4, nhà ngang, nhà vệ sinh, nhà tôn, mái tôn, tường rào, cổng, sân và 11 cây na nằm trên diện tích đất 299,4m<sup>2</sup> tại thôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Quảng Ninh. Nhà, đất có tứ cận: Nam giáp đường, Bắc giáp đồi, Đông giáp hộ ông Lê Văn Q, Tây giáp hộ ông Lương Văn H.

Anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U có nghĩa vụ giao lại cho bà Nguyễn Thị H, ông Tô Văn H1 và chị Tô Thị Th toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng 299,4m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, nhà ngang, nhà vệ sinh, nhà tôn, mái tôn, tường rào, cổng, sân và 11 cây na (*như biên bản kiểm tra tài sản định giá ngày 17/5/2018*).

Ông Tô Văn H1, bà Nguyễn Thị H, chị Tô Thị Th có thể liên hệ với Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cô Tô để cầm lại mốc giới đúng diện tích đã cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Báo cáo số 03/BC-VPĐK ngày 07/4/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cô Tô).

**3.** Ông, bà Tô Văn H1- Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

Ông Tô Văn H1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U số tiền là 1.612.560.000đ (một tỷ sáu trăm mười hai triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ông, bà Tô Văn H1- Nguyễn Thị H và chị Tô Thị Th có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiền công sức sửa chữa nhà, công trình phụ, giá trị cây cho anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U là 119.345.000đ (một trăm mười chín triệu ba trăm bốn mươi năm nghìn đồng).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án này 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.

#### **4.** Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm:

- Anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U phải liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 44.251.000đ (bốn mươi bốn triệu hai trăm năm mươi một nghìn đồng).

Anh, chị Vũ Năng Kh- Nguyễn Thị U không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh Vũ Năng Kh 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cô Tô, biên lai số 0002285 ngày 25/01/2019.

- Ông Tô Văn H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 60.376.000 đồng (sáu mươi triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị H, ông Tô Văn H1 và chị Tô Thị Th liên đới phải chịu 5.967.250đ (năm triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà Nguyễn Thị H, ông Tô Văn H1 liên đới phải chịu 350.000đ (ba trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá



ngạch.

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.750.000đ (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006215 ngày 05/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh.

Bà Nguyễn Thị H không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị H 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cô Tô, biên lai số 0002282 ngày 22/01/2019.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận***

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh ;
- TAND huyện Cô Tô;
- Chi cục THA huyện Cô Tô;
- Lưu hồ sơ; VP.

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

**Ngô Văn Thắng**