

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 60 /2019/DS-PT
Ngày 04 – 11 – 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, buộc di
dời tài sản trên đất và đòi bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm phạm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Sơn;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ;

Ông Hồ Đức Châm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 tháng 10 và ngày 04 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc di dời tài sản trên đất và đòi bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2019/QĐ-PT ngày 19/9/2019 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2019/QĐPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Vũ Đình T; địa chỉ: Số 15, đường B, khối 9, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy X, Luật sư Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số nhà 29, ngõ 68, đường X, phường H, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Triệu Thị K; địa chỉ: Thôn T, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt ngày 07/10; vắng mặt ngày 04/11/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tài H, Luật sư Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ: Số 11, ngõ 3b, đường L, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt ngày 07/10; vắng mặt ngày 04/11/2019

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phù Văn G; địa chỉ: Làng L, xã N, huyện L1, tỉnh Bắc Giang; vắng mặt.

2. Chị Lâm Thúy Q; địa chỉ: Số 15, B, khối 9, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

3. Bà Triệu Thị O; địa chỉ: Số 42/1, đường N2, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

4. Ông Chu Ngọc M, có mặt; bà Chu Thị Y, vắng mặt; cùng địa chỉ: Số 25, đường N1, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

5. Ông Nguyễn Đức P; địa chỉ: Số 5, ngõ 7, đường P, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

6. Anh Nông Văn K; ông Hoàng Văn B; địa chỉ: Văn phòng công chứng Đ; khu dân cư N16, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: khu dân cư N16, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Văn B, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Anh Vũ Đình T là nguyên đơn và bà Triệu Thị K là bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của các đương sự và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 18/6/2015, bà Triệu Thị K thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Vũ Đình T. Đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 có diện tích 898m² tại thôn P, xã M, thành phố L. Thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Triệu Thị K, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 02035/QSDĐ/725/2003/QĐ-UB(H) ngày 05-12-2003). Quá trình thực hiện giao dịch các bên đã lập ba văn bản sau:

Một là "*Giấy cam kết*" (không ghi ngày tháng), nội dung anh Vũ Đình T mua 350m² đất, phần đất giáp ranh nhà anh Vọng; bà Triệu Thị K giao cho anh Vũ Đình T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục mua bán. Anh Vũ Đình T thanh toán trước cho bà Triệu Thị K số tiền là 600.000.000 đồng. Giấy tờ này có sự tham gia và chữ ký của anh Vũ Đình T và vợ là chị Lâm Thúy Q (bên nhận sổ đỏ gốc); bà Triệu Thị K (bên giao sổ đỏ gốc) và người làm chứng là chị Triệu Thị O.

Hai là "Khế ước mua bán chuyển nhượng đất" đề ngày 18/6/2015, về việc cam kết giữa bên bán và bên mua về nội dung công việc sau khi mua đất. Giấy tờ này có chữ ký của người làm chứng Triệu Thị O; dấu vân tay của đại diện bên bán; chữ ký của đại diện bên mua.

Ba là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng) với nội dung bà Triệu Thị K chuyển nhượng cho anh Vũ Đình T toàn bộ diện tích đất 898m² tại thửa đất số 20 với số tiền là 2.600.000.000 đồng. Hợp đồng này do Văn phòng Công chứng Đ soạn thảo nhưng chưa được Công chứng viên chứng thực, làm chứng việc giao kết hợp đồng có bà Triệu Thị O là cháu gái của bà Triệu Thị K.

Trong đơn khởi kiện, các văn bản, lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Vũ Đình T trình bày:

Ngày 18/6/2015 anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K làm khế ước thỏa thuận mua bán 350m² đất với giá 4.000.000 đồng/m². Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Triệu Thị K đã đem đi thế chấp cho bà Chu Thị Y để vay 600.000.000 đồng nên bà Triệu Thị K đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích 898m² tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 với số tiền là 2.600.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thống nhất xong, các bên cùng nhau đến Văn phòng Công chứng Đ tại thị trấn C để tiến hành giao dịch theo quy định của pháp luật. Tại Văn phòng công chứng Đ, Công chứng viên Nguyễn Đức P đã chỉ đạo nhân viên soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến trước tất cả mọi người. Sau khi hoàn tất việc soạn thảo hợp đồng xong, đã đọc lại cho tất cả những người tham gia giao dịch đều nghe rõ và mọi người đồng ý. Công chứng viên ông Nguyễn Đức P đã tiến hành các nghiệp vụ về công chứng văn bản yêu cầu bà Triệu Thị K ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Theo thỏa thuận giữa các bên, anh Vũ Đình T đã đưa số tiền 600.000.000 đồng cho bà Triệu Thị K để trả cho bà Chu Thị Y và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Triệu Thị K đưa lại cho anh Vũ Đình T để thực hiện việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh Vũ Đình T đã trả chi phí công chứng là 2.600.000 đồng cho Văn phòng công chứng Đ. Đồng thời mọi người nhất trí và ký kết văn bản công chứng rồi đi về, hẹn chiều đến Văn phòng Công chứng lấy văn bản. Chiều cùng ngày, anh Vũ Đình T quay lại Văn phòng công chứng đề nghị trả Hợp đồng công chứng để hoàn thành nốt nghĩa vụ tài chính với bà Triệu Thị K nhưng Văn phòng Công chứng Đ không trả kết quả.

Qua quá trình thỏa thuận việc mua bán đất, bà Triệu Thị K đã đồng ý cho anh Vũ Đình T chuyển một số máy móc, thiết bị đến đất mà hai bên đã đồng ý giao dịch. Mục đích chuyển trang thiết bị máy móc là để ổn định sản xuất, kinh doanh của anh Vũ Đình T. Từ thời gian đó đến nay, việc mua bán chuyển nhượng đất với bà Triệu Thị K không thực hiện được, gây thiệt hại cho anh. Anh Vũ Đình T yêu cầu bà Triệu Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18/6/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ.

Bị đơn bà Triệu Thị K trình bày: Ngày 18/6/2015, vợ chồng anh Vũ Đình T và chị Lâm Thúy Q đặt vấn đề mua 350m² đất tại thôn T, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn với số tiền là 1.400.000.000 đồng, trả trước 600.000.000 đồng. Hai bên có viết Giấy cam kết, đồng thời anh Vũ Đình T mượn sổ đỏ của bà để tách sổ, bà cũng đồng ý. Sau đó, anh Vũ Đình T bảo bà Triệu Thị K đến Văn phòng Công chứng Đ để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà Triệu Thị K không biết chữ đã gọi cháu gái là Triệu Thị O đi cùng để làm chứng. Văn phòng Công chứng Đ cho bà Triệu Thị K điền chỉ, chỉ lật từng trang giấy cho điền chỉ mà không cho bà xem nội dung. Sau đó bà Triệu Thị K và chị Triệu Thị O phát hiện anh Vũ Đình T gian dối ghi vào phần chuyển nhượng đất là 898m² mà không đúng theo thỏa thuận là 350m². Do vậy, bà Triệu Thị K đã gọi anh Vũ Đình T đến Văn phòng Công chứng Đ để trả số tiền 600.000.000 đồng và không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Vũ Đình T nữa nhưng anh Vũ Đình T không đến lấy. Đến khoảng chiều ngày 18/6/2015 anh Vũ Đình T mang thiết bị máy xuống khu đất của gia đình bà làm cho bà không sử dụng được đất. Nay bà Triệu Thị K yêu cầu: Bà sẽ trả 600.000.000 đồng cho anh Vũ Đình T và không nhất trí bán 350m² đất cho anh Vũ Đình T như đã thỏa thuận nữa, yêu cầu anh Vũ Đình T phải bồi thường thiệt hại do không sử dụng được đất từ ngày 18/6/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm (47 tháng) bằng 235.000.000 đồng và buộc ông Vũ Đình T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K.

Theo trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Văn K thì ngày 18/6/2015 anh Khương được công chứng viên Nguyễn Đức P phân công tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị K với anh Vũ Đình T, lúc đầu hai bên yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng 350m² đất thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 10, trong tổng diện tích 898m² tại thôn P, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Tuy nhiên do hai bên không cung cấp được mảnh trích đo diện tích đất chuyển nhượng 350m² đất nên hai bên yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng 898m². Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong thì anh Khương chuyển toàn bộ hồ sơ cho ông Nguyễn Đức P để tiếp tục giải quyết. Khi ký hợp đồng, bà Triệu Thị K có mời bà Triệu Thị O đến làm chứng và cùng đọc bản hợp đồng, giải thích nội dung hợp đồng cho bà K nghe, cùng ký tên và điền chỉ vào hợp đồng. Số tiền lệ phí công chứng là do anh Vũ Đình T chi trả là 2.600.000 đồng.

Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức P trình bày như sau: Ngày 18/6/2015 các bên anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K lên Văn phòng Công chứng Đ đề nghị phòng công chứng soạn thảo và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó các bên không đi đến thống nhất nên ông không chứng thực và mời các bên ra ngoài thảo luận để đi đến thống nhất, sau đó bà Triệu Thị K có yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và đề nghị trả lại tiền cho anh Vũ Đình T nhưng anh Vũ Đình T không nhất trí.

Tại Bản án sơ thẩm số: 03/2019/DS-ST ngày 30/5/2019, Tòa án nhân dân thành phố L đã căn cứ khoản 3, 6, 14 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 4 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122; 127; 137 của Bộ luật Dân sự năm

2005; Điều 502; 503; 131; 697; 698 và các Điều 584; 585; 589; 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai và khoản 4, 5 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 20, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích đất là 898m² ký kết ngày 18/6/2015; Khế ước mua bán chuyển nhượng đất ngày 18/6/2015 có diện tích đất 350m² đất và Giấy cam kết việc mua bán 350m² đất.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 20, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 898m² đất ký kết ngày 18/6/2015; Khế ước mua bán chuyển nhượng đất ngày 18/6/2015 có diện tích 350m² đất; Giấy cam kết việc mua bán 350m² đất giữa anh Vũ Đình T với bà Triệu Thị K là vô hiệu.

- Buộc bà Triệu Thị K phải hoàn trả và bồi thường cho anh Vũ Đình T tổng số tiền là 675.000.000 đồng (*sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Triệu Thị K buộc anh Vũ Đình T phải bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm cho bà Triệu Thị K là 37.600.000 đồng, số tiền này sẽ được khấu trừ vào phần bà Triệu Thị K phải hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho anh Vũ Đình T là 675.000.000 đồng trừ đi 37.600.000 đồng mà bà Triệu Thị K được bồi thường, còn lại bà Triệu Thị K phải hoàn trả và bồi thường cho anh Vũ Đình T số tiền tổng cộng là 637.400.000 đồng (*sáu trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng*).

- Buộc anh Vũ Đình T trả lại cho bà Triệu Thị K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) số vào sổ: 02035/QSĐĐ/725/2003/QĐUB ngày 05/12/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp cho bà Triệu Thị K.

- Buộc anh Vũ Đình T phải vận chuyển, di dời các thiết bị điện cùng các vật dụng kèm theo đi nơi khác gồm: 10 đoạn cột bê tông điện cao thế, 02 bộ cầu giao máy biến thế điện, 01 máy biến áp điện, 01 tủ biến áp của máy biến thế điện và các vật dụng khác của anh Vũ Đình T để trả lại mặt bằng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 898m² cho bà Triệu Thị K.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm trả, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 13 tháng 6 năm 2019 anh Vũ Đình T kháng cáo, yêu cầu bà Triệu Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 898m² thuộc xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Ngày 17 tháng 6 năm 2019 bà Triệu Thị K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa một phần bản án, buộc anh Vũ Đình T tăng mức bồi thường thiệt hại cho bà Triệu Thị K, bà Triệu Thị K không chấp nhận phải bồi thường cho anh Vũ Đình T 75.000.000 đồng tiền chênh lệch trong kế ước mua bán đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo, bà Triệu Thị K giữ nguyên kháng cáo;

Nguyên đơn anh Vũ Đình T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Vũ Đình T: Không chấp nhận kháng cáo của bà Triệu Thị K, vì mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K là có thật, đúng ý trí, nguyện vọng của các bên; bà Triệu Thị K đã ký vào văn bản công chứng; từ đầu đến nay bà Triệu Thị K vẫn khẳng định có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Vũ Đình T 350m² đất. Hai bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình; bà K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Vũ Đình T, đã đồng ý cho anh Vũ Đình T chuyển máy móc, vật liệu vào thửa đất; anh Vũ Đình T đã thanh toán cho bà Triệu Thị K 600.000.000 đồng; các bên đã thực hiện được 2/3 công việc của Hợp đồng. Đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng; nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà Triệu Thị K phải trả lại 600.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại cho anh.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các nguyên đơn thực hiện đủ các quyền, nghĩa vụ của mình. Phía bị đơn thực hiện không đúng nghĩa vụ đặc biệt là việc chấp hành giấy triệu tập của Tòa án.

- Về nội dung kháng cáo:

Đối với kháng cáo của anh Vũ Đình T yêu cầu bà Triệu Thị K tiếp tục thực hiện hợp đồng: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/2015 giữa anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K tại văn phòng công chứng Đ thấy, hợp đồng có chữ ký của bên bán là ông Phù Văn G (chồng bà Triệu Thị K), có điểm chỉ của bà Triệu Thị K, có chữ ký của bên mua là anh Vũ Đình T và chữ ký của người làm chứng là Triệu Thị O, tuy nhiên hợp đồng chưa được công chứng theo qui định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hợp đồng bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Do đó Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ; anh Vũ Đình T kháng cáo đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại cấp phúc thẩm anh Vũ Đình T đề nghị định giá lại đất, kết quả có thay đổi so với giá tại cấp sơ thẩm, nên cần sửa lại số tiền chênh lệch mà bà Triệu Thị K phải bồi thường cho anh Vũ Đình T do bà Triệu Thị K có lỗi dẫn tới hậu quả của hợp đồng vô hiệu; việc sửa án là do phát sinh tình tiết mới.

Đối với kháng cáo của bà Triệu Thị K:

Thứ nhất bà không chấp nhận bồi thường cho anh Vũ Đình T số tiền 75.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng tại văn phòng công chứng Đ, bà Triệu Thị Kinh đã thay đổi nội dung thỏa thuận và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, anh Vũ Đình T vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng phía bà Triệu Thị K không đồng ý; Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu thuộc về phía bà Triệu Thị K nên bà phải trả lại cho anh Vũ Đình T số tiền 600.000.000 đồng và phải bồi thường 100% phần thiệt hại chênh lệch giá trị đất tại thời điểm giao dịch ký kết hợp đồng đến thời điểm hiện nay là có căn cứ. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Triệu Thị K về khoản tiền phải bồi thường cho anh Vũ Đình T.

Thứ hai, bà Triệu Thị K yêu cầu tăng mức bồi thường thiệt hại. Quá trình thỏa thuận mua bán đất, bà đã đồng ý cho anh Vũ Đình T chuyển máy móc thiết bị đến đặt trên đất, nhưng hợp đồng mua bán đất không được thực hiện lỗi do bà Triệu Thị K nên theo quy định tại khoản 2 Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015 anh Vũ Đình T không phải bồi thường thiệt hại; Bản án sơ thẩm buộc anh Vũ Đình T phải bồi thường cho bà Triệu Thị K số tiền 37.600.000 đồng là không đúng quy định; do đó bà Triệu Thị K kháng cáo tăng mức bồi thường thiệt hại là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Đình T; không chấp nhận kháng cáo của bà Triệu Thị K, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đối với những người liên quan vắng mặt tại phiên tòa gồm ông Phù Văn G, bà Chu Thị Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đối với ông Hoàng Văn B (người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Đ), bà Triệu Thị O, ông Nguyễn Đức P, anh Nông Văn K vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt; đối với bà Triệu Thị K trong thời gian Tòa tạm ngừng phiên tòa đã có văn bản trả lời về việc khiếu nại giá đất do Hội đồng định giá đưa ra bà đã có mặt tại phiên tòa nhưng sau đó đã vắng mặt không có lý do. Do vậy, Tòa án căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về quan hệ pháp luật: Trong vụ án này, các bên đương sự có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc di dời tài sản trên đất và đòi bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật đúng và đầy đủ theo quy định.

[3] Thực tế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị K và anh Vũ Đình T đối với diện tích đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 tại thôn

P, xã M, thành phố L là có thật. Thửa đất này bà Triệu Thị K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, giữa bà Triệu Thị K và anh Vũ Đình T đã lập ba văn bản: Thứ nhất là "*Giấy cam kết*", nội dung anh Vũ Đình T mua diện tích 350m² đất, phần đất giáp ranh nhà anh Vọng; bà Triệu Thị K giao cho anh Vũ Đình T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10 cho anh Vũ Đình T để làm thủ tục mua bán. Anh Vũ Đình T thanh toán trước cho bà Triệu Thị K số tiền là 600.000.000 đồng. Giấy tờ này có sự tham gia và chữ ký của anh Vũ Đình T và vợ là chị Lâm Thúy Q (bên nhận sổ đỏ gốc); bà Triệu Thị K (bên giao sổ đỏ gốc) và người làm chứng là chị Triệu Thị O. Thứ hai là, "*Khế ước mua bán chuyển nhượng đất*" ngày 18/6/2015 về việc cam kết giữa bên bán và bên mua về nội dung công việc sau khi mua đất. Giấy tờ này có chữ ký của người làm chứng Triệu Thị O; dấu vân tay của đại diện bên bán; chữ ký của đại diện bên mua. Thứ ba là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Đồng Bắc soạn thảo. Nội dung hợp đồng: Bà Triệu Thị K chuyển nhượng cho anh Vũ Đình T, toàn bộ thửa đất số 20, có diện tích là 898m² với số tiền là 2.600.000.000 đồng. Hợp đồng này chưa được Công chứng viên chứng thực. Cả ba văn bản trên các đương sự đều thừa nhận việc ký, điểm chỉ, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao tiền thực hiện tại Văn phòng Công chứng Đ vào ngày 18/6/2015.

[5] Thời điểm các bên thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất, Bộ luật Dân sự 2005, Luật Đất đai 2013 đang có hiệu lực thi hành. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Triệu Thị K và anh Vũ Đình T đối với diện tích 898m² do Văn phòng Công chứng Đ soạn thảo chưa được công chứng là vi phạm về hình thức của giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Do vậy hợp đồng vô hiệu. Nhận định này cũng phù hợp với ý kiến đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa. Về ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K đã ký kết là có hiệu lực pháp luật là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Đình T đối với yêu cầu buộc bà Triệu Thị K tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 18/6/2015 tại Văn phòng Công chứng Đ là có căn cứ.

[6] Giấy cam kết lập ngày 18/6/2015 không đảm bảo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đảm bảo điều kiện có hiệu lực về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 122; Điều 127; Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Giấy cam kết lập này chỉ có tính chất của một đề nghị giao kết hợp đồng, việc anh Vũ Đình T giao 600.000.000 đồng cho bà Triệu Thị K mang tính chất của khoản tiền thanh toán trước; bà Triệu Thị K giao cho anh Vũ Đình T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để anh Vũ Đình T thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức đối với diện tích đất 350m².

[7] Khế ước mua bán chuyển nhượng đất lập ngày 18/6/2015. Nội dung là cam kết giữa bên bán và bên mua về nội dung công việc sau khi mua đất. Như vậy các nội dung thỏa thuận trong Khế ước mua bán chuyển nhượng đất, chỉ phát sinh hiệu lực sau khi bà Triệu Thị K bán đất cho anh Vũ Đình T. Do hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất chưa phát sinh hiệu lực nên khế ước này cũng chưa phát sinh hiệu lực.

[8] Xác định Giấy cam kết chuyển nhượng 350m² đất và Khế ước chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2015 giữa anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K là vô hiệu. Do vậy phải giải quyết đồng thời hậu quả của hợp đồng dân sự bị vô hiệu; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi dẫn đến việc giao dịch dân sự vô hiệu phải bồi thường thiệt hại.

[9] Xét, anh Vũ Đình T và bà Triệu Thị K đã thỏa thuận mua bán 350m² đất, bà Triệu Thị K đã giao cho anh Vũ Đình T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận với anh Vũ Đình T số tiền 600.000.000 đồng; anh Vũ Đình T ngoài việc thanh toán cho bà Triệu Thị K số tiền 600.000.000 đồng, nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã vận chuyển một số vật liệu, máy móc để trên khu đất. Trong vụ việc này, anh Vũ Đình T đã cam kết và thực hiện đúng nội dung của hợp đồng. Bà Triệu Thị K không tiếp tục thực hiện hợp đồng giao dịch do bà cho rằng bị phía anh Vũ Đình T lừa dối nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc bị lừa dối. Khi ký kết hợp đồng, bà Triệu Thị K cũng đã được bà Triệu Thị O đọc cho nghe nội dung hợp đồng và nhất trí điểm chỉ vào văn bản, đến nay bà Triệu Thị K không thực hiện hợp đồng nữa. Do vậy đánh giá lỗi để hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn thuộc về phía bà K. Do đó, cần buộc bà Triệu Thị K trả lại cho anh Vũ Đình T 600.000.000 đồng và phải bồi thường 100% phần thiệt hại do phần chênh lệch giá trị đất tính tại thời điểm thực hiện giao dịch mua, bán quyền sử dụng đất là ngày 18/6/2015 đến nay; đồng thời buộc anh Vũ Đình T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số: 02035/QSĐĐ/725/2003 ngày 05/12/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp cho bà Triệu Thị K sau khi bà Triệu Thị K đã hoàn thành trả toàn bộ số tiền cho anh Vũ Đình T là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[10] Ngày 19/9/2019, nguyên đơn ông Vũ Đình T có đơn đề nghị định giá lại tài sản tranh chấp do có căn cứ cho rằng giá thị trường của quyền sử dụng đất tranh chấp đã có nhiều biến động, giá do Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm không phù hợp, nên Tòa án đã tiến hành thành lập Hội đồng định giá lại tài sản theo quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật dân sự. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 27/9/2019 thì giá trị quyền sử dụng đất mà các bên đang tranh chấp là 5.500.000 đồng/01 m². Như vậy, trước đây 600.000.000 đồng mua được 150m² đất tranh chấp thì đến nay mua 150m² đất phải cần 825.000.000 đồng. Do đó, cần buộc bà Triệu Thị K phải bồi thường cho anh Vũ Đình T 225.000.000 đồng tiền thiệt hại về trượt giá đất và số tiền phải trả lại cho ông T là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 825.000.000 đồng. Do vậy, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Đình T.

[11] Xét yêu cầu của bà Triệu Thị K buộc ông Vũ Đình T bồi thường thiệt hại do không sử dụng được đất vì ông T để các tài sản trên đất tranh chấp là 5.000.000 đồng/tháng: Xét thấy quá trình thỏa thuận mua bán đất, bà Triệu Thị K đã đồng ý cho anh Vũ Đình T chuyển máy móc thiết bị đến đặt trên đất, nhưng hợp đồng mua bán đất không được thực hiện lỗi do bà Triệu Thị K nên theo quy định tại khoản 2 Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015 anh Vũ Đình T không phải bồi thường thiệt hại, nhưng án sơ thẩm đã xác định khu đất hiện đang tranh chấp là ngõ cụt không thể cho thuê làm dịch vụ buôn bán hàng hóa mà chỉ cho thuê làm chỗ ở và thực tế bà K chỉ có 01 khung nhà tường xây bằng gạch bê tông, do việc ông T đặt các vật liệu, thiết bị điện nên bà K không thể xây dựng nhà và cho thuê được nên đã buộc anh Vũ Đình T bồi thường thiệt hại việc vận chuyển các vật liệu thiết bị điện đến đất bà K làm cho bà K không sử dụng được đất từ ngày 18/6/2015 với mức thiệt hại mỗi tháng là 800.000 đồng/01 tháng, tổng cộng là 37.600.000 đồng, mặc dù không phù hợp với quy định của pháp luật, có lợi cho bà Triệu Thị K, nhưng phía anh Vũ Đình T không có ý kiến; vì vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tăng mức bồi thường của bà Triệu Thị K.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, căn cứ Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự anh Vũ Đình T là người không được Tòa án chấp nhận yêu cầu, nên phải chịu chi phí thẩm định, định giá ngày 11/3/2019 là 3.000.000 đồng; chi phí ngày 08/6/2018 là 5.000.000 đồng và chi phí ngày 27/9/2019 là 1.900.000 đồng. Tổng cộng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản ông T phải chịu là 9.900.000 đồng.

[13] Về án phí sơ thẩm: Đối với yêu cầu đòi bồi thường do không sử dụng được đất của bà Triệu Thị K, cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu phản tố là không chính xác. Cần xác định đây là ý kiến phản đối của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn, là việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định buộc bà K phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là không chính xác. Nhưng Tòa cấp sơ thẩm cũng đã xem xét bà Triệu Thị K thuộc đối tượng được miễn án phí và bà cũng đã có đơn xin miễn án phí nên đã chấp nhận miễn án phí cho bà Triệu Thị K là đúng quy định.

[14] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần sửa một phần của bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Đình T; việc sửa án sơ thẩm do có tình tiết mới.

[15] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả anh Vũ Đình T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số AA/2015/0001808 ngày 25/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

[16] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309; khoản 2 Điều 148; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ các Điều 122; 127; 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 502; 503; 131; 697; 698 và các Điều 584; 585; 589; 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Đình T về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 20, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích đất là 898m² ký kết ngày 18/6/2015; Khế ước mua bán chuyển nhượng đất ngày 18/6/2015 có diện tích đất 350m² đất và Giấy cam kết việc mua bán 350m² đất. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Đình T về yêu cầu bồi thường thiệt hại theo giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị hiện tại.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 20, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 898m² đất ký kết ngày 18/6/2015; Khế ước mua bán chuyển nhượng đất ngày 18/6/2015 có diện tích 350m² đất; Giấy cam kết việc mua bán 350m² đất giữa anh Vũ Đình T với bà Triệu Thị K là vô hiệu.

3. Buộc bà Triệu Thị K phải hoàn trả và bồi thường cho anh Vũ Đình T tổng số tiền là 825.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận kháng cáo của bà Triệu Thị K về việc không chấp nhận phải bồi thường cho anh Vũ Đình T tiền chênh lệch trong khế ước mua bán quyền sử dụng đất.

5. Không chấp nhận kháng cáo của bà Triệu Thị K yêu cầu tăng mức bồi thường thiệt hại đối với anh Vũ Đình T do không sử dụng được đất. Buộc anh Vũ Đình T phải bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm cho bà Triệu Thị K là 37.600.000 đồng, số tiền này sẽ được khấu trừ vào phần bà Triệu Thị K phải hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho anh Vũ Đình T là 825.000.000 đồng trừ đi 37.600.000 đồng mà bà Triệu Thị K được bồi thường, còn lại bà Triệu Thị K phải hoàn trả và bồi thường cho anh Vũ Đình T số tiền tổng cộng là 787.400.000 đồng.

6. Khi bà Triệu Thị K thực hiện xong toàn bộ các nghĩa vụ trả tiền cho anh Vũ Đình T, thì anh Vũ Đình T phải trả lại cho bà Triệu Thị K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) số vào số: 02035/QSDD/725/2003/QĐUB ngày 05/12/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cấp cho bà Triệu Thị K.

7. Buộc anh Vũ Đình T phải vận chuyển, di dời các thiết bị điện cùng các vật dụng kèm theo đi nơi khác gồm: 10 đoạn cột bê tông điện cao thế, 02 bộ cầu

giao máy biến thế điện, 01 máy biến áp điện, 01 tủ biến áp của máy biến thế điện và các vật dụng khác của anh Vũ Đình T để trả lại mặt bằng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 898m² cho bà Triệu Thị K.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, anh Vũ Đình T phải chịu chi phí thẩm định, định giá ngày 08/6/2018 là 5.000.000 đồng, chi phí ngày 11/3/2019 là 3.000.000 đồng và chi phí ngày 27/9/2019 là 1.900.000 đồng. Tổng cộng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản anh Vũ Đình T phải chịu là 9.900.000 đồng.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm:

9.1. Bà Triệu Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Triệu Thị K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số AA/2015/0001804 ngày 24/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

9.2. Anh Vũ Đình T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho anh Vũ Đình T số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2015/0001808 ngày 25/6/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

10. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu; mà người phải thi hành án chưa thi hành, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và 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.

11. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND huyện C, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS huyện C, T.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa dân sự, TCCB.

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

Lê Xuân Sơn

