

Bản án số: 15/2020/DS-PT  
Ngày 21/5/2020  
V/v tranh chấp HĐCNQSDD

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Cảnh.

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Đình Sớm, và ông Nguyễn Văn Sinh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lữ Thị Như Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:** Ông Lê Thế Nhơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 28/2019/TLPT-DS ngày 18/4/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 07/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2019/QĐ-PT ngày 31/12/2019 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M; địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Ông Nguyễn Văn Đ ủy quyền cho bà Lê Thị M tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền được UBND xã T, huyện Đ chứng thực ngày 03/3/2020).

Bà Lê Thị M có mặt.

**\* Bị đơn:**

Ông Thái Văn Q, bà Phạm Thị T; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Ông Q, bà T có mặt.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai; địa chỉ: đường N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện: Ông Nguyễn Thành T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Gia Lai ( theo Văn bản ủy quyền số 01/GUQ-UBND ngày 14/01/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ).

UBND huyện Đ có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Ng ; địa chỉ: Làng D, xã G, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

3. Ông R địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có mặt.

4. Ông D; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

5. Ông P; địa chỉ: L, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**\* Người phiên dịch:**

Anh L; địa chỉ: Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, các bản khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M trình bày:*

Vào ngày 10/02/2001, nguyên đơn có nhận sang nhượng của ông Ng (Trú tại Làng D, xã G, huyện Đ, tỉnh Gia Lai) 01 lô đất rẫy có diện tích 03 ha tại Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông G, ông A, ông D, ông R;
- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 88, 244 tờ bản đồ số 30;
- Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa số 243 tờ bản đồ số 30;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 34 tờ bản đồ số 30.

Năm 2006, vợ chồng nguyên đơn có sang nhượng lại cho vợ chồng bị đơn ông Thái Văn Q, bà Phạm Thị T lô đất này với giá 30.000.000 đồng. Bị đơn đã đưa trước 4.000.000 đồng, hẹn trả số tiền còn lại trong vòng 06 tháng. Hai bên thống nhất khi nào ông Q, bà T trả xong tiền thì ông Đ, bà M sẽ viết giấy sang nhượng cho ông Q, bà T. Từ đó đến nay, ông Q, bà T không trả tiền như cam kết. Vợ chồng ông không hiểu lý do gì mà vợ chồng ông Q lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng lời nói giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Q, bà T là vô hiệu vì vi phạm về nội dung và hình thức của hợp đồng; và tuyên buộc ông Q, bà T phải trả lại cho ông, bà lô đất nêu trên. Ông, bà sẽ thanh toán lại cho ông Q, bà T khoản tiền đã trả khi mua đất và toàn bộ giá trị tài sản, cây trồng trên đất.

Và nguyên đơn có yêu cầu hủy GCNQSDĐ mang tên ông Q, bà T đối với mảnh đất này, nhưng vì cấp không đúng pháp luật đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ giải quyết tại Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 25/4/2015 thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Q, bà T được cấp ngày

21/01/2008, nên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nữa.

*Tại các bản tự khai, các bản khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Thái Văn Q, bà Phạm Thị T trình bày:*

Vào năm 2006, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M 01 lô đất rẫy diện tích khoảng gần 03ha tại Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai với giá 30.000.000 đồng như phía nguyên đơn vừa trình bày. Để làm tin, ông Đ yêu cầu đưa trước 4.000.000 đồng gọi là đặt cọc và cho nợ số tiền còn lại, khi nào làm ăn ổn định thì trả. Thực tế, đây là số tiền trả trước một phần của tổng trị giá chuyển nhượng, số tiền còn nợ là 26.000.000 đồng.

Năm 2008, ông Đ có nhờ vợ chồng ông bà vay 26.000.000 đồng của ông Nguyễn Viết P. Vợ chồng ông đã vay giúp và thỏa thuận với ông Đ, bà M số tiền này vay là để trả tiền đất cho ông Đ luôn, hai bên không nợ nần gì nữa, được ông Đ, bà M đồng ý. Khi vợ chồng ông làm GCNQSDĐ, có sang nhà nói với vợ chồng ông Đ, và vợ chồng ông Đ đồng ý nên vợ chồng ông bà mới làm được GCNQSDĐ số AL 700987 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/01/2008.

Do đất chuyển nhượng có sự chồng lấn lên nhiều thửa đất của các chủ sử dụng đất khác nên vào năm 2015, UBND huyện Đ thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông bà. Mặt khác, khi trả nốt số tiền 26.000.000 đồng, các bên cũng chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không viết giấy tờ gì, ông Đ, bà M không thừa nhận; ông Q, bà T không có chứng cứ nào khác để chứng minh. Nay ông Đ, bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng lời nói đã xác lập giữa các bên thì ông, bà chấp nhận, ông, bà sẽ trả lại đất cho ông Đ, bà M, nhưng ông Đăng, bà Mùi phải thanh toán lại cho ông bà tiền đất theo giá thị trường tương ứng với số tiền mà ông bà đã trả tiền đất ban đầu và toàn bộ giá trị tài sản trên đất mà ông bà đã tạo dựng, trồng trọt trên đất thời gian qua theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định.

*Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai trình bày:*

Trước đây, UBND huyện Đ có cấp GCNQSDĐ cho bị đơn có sự nhầm lẫn, chồng lấn của các thửa đất của các chủ sử dụng đất lân cận. UBND huyện Đ sau khi tiến hành xác minh, kiểm tra và đo đạc thực tế đã ban hành Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 25/4/2015 thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông Q, bà T vào năm 2008. Tuy nhiên, các chủ sử dụng đất của các thửa đất đều tôn trọng hiện trạng, ranh giới đang sử dụng và không có tranh chấp gì về đất. Vì vậy, sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án, UBND huyện Đ sẽ có sự điều chỉnh GCNQSDĐ cho các chủ sử dụng đất đúng với hiện trạng, ranh giới sử dụng mà các bên đã xác lập.

*Ông Ng trình bày:*

Vào khoảng trước năm 1980, ông có mua của ông T ở làng G, xã I, huyện

Đ, tỉnh Gia Lai khoảng 04 ha đất tại làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Khi mua hai bên không có giấy tờ gì, ông chỉ trả tiền và nhận đất canh tác. Đến ngày 10/02/2001, do già yếu không thể lao động được nên ông đã sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ. Khi bán, do người ta lấn chiếm nên chỉ còn khoảng 03 ha, nên ông nhờ người khác viết giấy sang nhượng với nội dung nêu trên. Giấy này có anh A ký tên để làm chứng là giao lại cho ông Đ giữ. Năm 2006, ông Đ có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Q, bà T và hiện ông Q, bà T đã làm nhà, trồng cây trên đất. Ông đã nhận tiền và giao đất nên không liên quan gì đến lô đất trên và cũng không có tranh chấp gì.

*Ông P trình bày:*

Thửa đất số 88 tờ bản đồ số 30 diện tích đất 7.088m<sup>2</sup> thuộc làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai là diện tích đất được cấp cho ông. Tuy nhiên, sau khi được cấp do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã sang nhượng cho ông Ng. Khi bán chỉ có giấy viết tay, nhưng vì đã lâu nên ông đã làm thất lạc. Sau khi bán ông cũng không sang tên nên quyền sử dụng vẫn đứng tên ông. Sau đó, ông được biết ông Ng đã sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Đ đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông Thái Văn Q. Đất này không còn là của ông nên ông không có tranh chấp gì.

*Ông R trình bày:*

Thửa đất số 114 tờ bản đồ số 30 diện tích đất 9.085m<sup>2</sup> có GCNQSDĐ số vào sổ 00485 ngày 03/8/1999 tại Cánh đồng P thuộc làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, là thửa đất được cấp cho ông. Hiện nay, ông đang canh tác diện tích 2.811m<sup>2</sup>. Diện tích đất còn lại khoảng 5.274m<sup>2</sup> do vợ chồng ông Thái Văn Q hiện đang canh tác và trồng cà phê từ lâu. Tuy hiện trạng có sự chênh lệch, có sự chồng lấn nhưng hai bên đã sử dụng ranh giới từ rất lâu và không có tranh chấp gì. Giữa ông và vợ chồng ông Q đều đồng ý tiếp tục sử dụng đất đúng như thực tế đang sử dụng hiện nay.

*Ông D trình bày:*

Thửa đất số 84 tờ bản đồ số 30 diện tích đất 8.380m<sup>2</sup> có GCNQSDĐ số vào sổ 00427 ngày 03/8/1999 tại Cánh đồng P thuộc làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai là thửa đất được cấp cho ông. Hiện nay ông đang canh tác diện tích 808m<sup>2</sup>. Diện tích đất còn lại khoảng 7.572m<sup>2</sup> do vợ chồng ông Thái Văn Q hiện đang canh tác và trồng cà phê từ lâu. Tuy hiện trạng có sự chênh lệch, có sự chồng lấn nhưng hai bên đã sử dụng ranh giới từ rất lâu và không có tranh chấp gì. Giữa ông và vợ chồng ông Q đều đồng ý tiếp tục sử dụng đất đúng như thực tế đang sử dụng hiện nay.

***Tại Bản án sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 07/3/2019, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai quyết định như sau:***

- Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 85; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 124, 134, 137, 410, 411, 689, 697 Bộ

luật dân sự năm 2005; Điều 50, điểm a khoản 1 Điều 106, Điều 107, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng lời nói năm 2006 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M với ông Thái Đăng Q và bà Phạm Thị T là vô hiệu.

2. Ông Thái Đăng Q và bà Phạm Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M toàn bộ diện tích đất 26.400m<sup>2</sup> tại làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất ông G, ông A, ông D, ông R;
- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 88, 244 tờ bản đồ số 30;
- Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa số 243 tờ bản đồ số 30;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 34 tờ bản đồ số 30.

Trên đất có các tài sản sau:

- Cây trồng: 1.670 cây Cà phê Rubusta trồng năm 2007; 195 cây Cà phê Rubusta trồng năm 2009; 200 cây Cà phê Rubusta trồng năm 2010; 230 trụ Tiêu trồng năm 2012; 150 trụ Tiêu trồng năm 2014; 110 trụ Tiêu trồng năm 2016; 140 trụ Tiêu trồng năm 2017; 36 cây Bơ boot trồng năm 2013; 20 cây Bơ sáp trồng năm 2017; 02 cây Sầu riêng trồng năm 2013; 22 cây Sầu riêng trồng năm 2017; 14 cây Mít trồng năm 2014; 02 cây Hồng xiêm trồng năm 2015; 01 cây Chôm chôm thái trồng năm 2012; 72 gốc Chanh dây trồng tháng 4/2017; 90 gốc Chanh dây trồng tháng 11/2017

- Công trình và tài sản khác: 01 nhà cấp 4 không tô trát có diện tích 60m<sup>2</sup> xây năm 2016; 01 giếng nước sâu 20m đường kính 90cm; Hệ thống dây điện 3 pha kéo năm 2014; toàn bộ hệ thống đường ống chôn và đường ống tưới nhỏ giọt; toàn bộ trụ rào và dây kẽm gai.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M phải thanh toán cho ông Thái Văn Q và bà Phạm Thị T số tiền 1.402.192.430 đồng (Một tỉ, bốn trăm lẻ hai triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm ba mươi đồng). Trong đó: 4.000.000 đồng là số tiền gốc đã nhận khi sang nhượng đất, 120.600.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, 1.295.592.430 đồng là giá trị các tài sản có trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M về việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AL 700987 do UBND huyện Đ cấp ngày

21/01/2008 cho ông Quân và bà Thơ đối với các thửa số 564 và 565, tờ bản đồ số 44 có tổng diện tích 28.313m<sup>2</sup>.

*Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ nộp án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tuyên quyền kháng cáo của những người tham gia tố tụng theo luật định.*

**Ngày 11/3/2019, nguyên đơn ông Đ, bà M có đơn kháng cáo** toàn bộ Bản án DSST số 06/2019/DS-ST ngày 07/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn ông Đ, bà M nêu rõ nội dung kháng cáo là yêu cầu xem xét lại số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn, trong đó tiền trị giá tài sản là quá lớn.

Đại diện Viên kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu:

- *Về thủ tục tố tụng phúc thẩm:* Tòa án đã thụ lý giải quyết vụ việc, thời hạn chuẩn bị xét xử, chuyển hồ sơ cho VKS nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Phiên tòa phúc thẩm chấp hành đúng trình tự, thủ tục luật định.

- *Về nội dung:* Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đăng, bà Mùi, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập bằng lời nói năm 2006 giữa ông Đ, bà M với ông Q, bà T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là có căn cứ.

Tuy nhiên, theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2018 và tại phần Quyết định của Bản án, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q, bà T phải trả lại cho ông Đ, bà M 26.400m<sup>2</sup> đất tại làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, nhưng lại không xác định rõ kích thước của các tứ cận, gây khó khăn trong việc thi hành án. Trong giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc ủy thác thu thập chứng cứ theo QĐ số 03/2019/QĐ-UTTA ngày 15/7/2019 của TAND tỉnh Gia Lai, có Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2019 xác định kích thước các tứ cận. Mặt khác, với hành vi lỗi của nguyên đơn và bị đơn trong việc giao kết hợp đồng vô hiệu như đã nêu trên Tòa sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu 3/4 lỗi, bị đơn chỉ chịu 1/4 lỗi là có phần thiệt thòi cho nguyên đơn. Do vậy, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm, xác định kích thước các tứ cận của thửa đất theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2019, và tính lại số tiền thiệt hại do chênh lệch giá đất nguyên đơn phải trả cho bị đơn theo mức độ lỗi tương xứng, từ đó sửa lại án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, thấy rằng:

Trước năm 1980, ông Ng có nhận chuyển nhượng của ông T ở làng G, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai khoảng 04 ha đất tại làng B, xã I, huyện Đ (huyện M cũ), tỉnh Gia Lai. Việc sang nhượng giữa các bên không có giấy tờ, ông P chỉ đất cho ông Ng đến nhận, không xác định tứ cận. Năm 2001, ông Ng chuyển nhượng

lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M khoảng 03 ha, với giá 45.000.000 đồng, việc mua bán không có giấy tờ đúng quy định và cũng không xác định tứ cận.

[2] Đến năm 2006, vợ chồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M thỏa thuận bằng lời nói sang nhượng lại cho vợ chồng bị đơn ông Thái Văn Q, bà Phạm Thị T lô đất này với giá 30.000.000 đồng. Bị đơn đã trả trước 4.000.000 đồng, hẹn trả số tiền còn lại trong vòng 03 năm. Hai bên thống nhất khi nào bị đơn trả xong tiền thì nguyên đơn sẽ viết giấy sang nhượng cho bị đơn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi được nguyên đơn giao đất để canh tác cho đến nay thì bị đơn chưa thực hiện trả nốt số tiền còn lại cho nguyên đơn. Năm 2012, nguyên đơn phát hiện việc bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất này vào năm 2008 trong khi nguyên đơn vẫn chưa lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói mà hai bên đã xác lập.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thực hiện tại huyện Đ; đất nằm tại Làng B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; các đương sự đều có cư trú tại huyện Đ, nên Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết là đúng.

[4] Ngoài ra, nguyên đơn còn khởi kiện nhưng sau đó rút yêu cầu về việc hủy Giấy chứng nhận QSD đất số AL 700987 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/01/2008 cho ông Q, bà T, nên Tòa sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng.

[5] Xét khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn không lập hợp đồng bằng văn bản và công chứng hoặc chứng thực, mà chỉ giao kết bằng lời nói (vi phạm khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2004; khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005). Nguyên đơn ông Đ, bà M không có giấy tờ xác định là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất chuyển nhượng (vi phạm điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2004) và cũng không xác định rõ tứ cận của thửa đất. Còn bị đơn ông Q, bà T biết rõ ông Đ, bà M không có giấy tờ xác định là người có quyền sử dụng đất, khi giao đất không xác định rõ tứ cận nhưng vẫn giao kết hợp đồng, vãnhận đất, từ đó sử dụng đất chuyển nhượng có sự chồng lấn lên nhiều thửa đất thuộc quyền sử dụng của các chủ sử dụng đất hợp pháp khác (vi phạm khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2004). Mặt khác, bị đơn không có chứng cứ chứng minh đã thanh toán số tiền 26.000.000 đồng còn nợ cho nguyên đơn. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa nguyên đơn với bị đơn lập năm 2006 là vi phạm quy định pháp luật cả về hình thức lẫn nội dung. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu, được bị đơn đồng ý, và Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập bằng lời nói giữa hai bên vào năm 2006 nêu trên vô hiệu, và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng.

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng: khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm đã:

- Buộc bị đơn ông Quân, bà Thơ phải trả lại diện tích đất 26.400m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế) đã nhận chuyển nhượng tại thôn B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai cho nguyên đơn ông Đ, bà M, là đúng quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Buộc ông Đ, bà M phải trả lại cho ông Q, bà T số tiền đã nhận 4.000.000đồng; bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của nguyên đơn; thanh toán trị giá tài sản có trên đất theo kết quả định giá của cơ quan có thẩm quyền, là đúng quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nguyên đơn cho rằng giá của cây trồng trên đất như Hội đồng định giá đã xác định là cao và không chấp nhận dùng giá đó để thanh toán cho bị đơn. Xét thấy, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành nhiều lần xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn, và Biên bản định giá tài sản ngày 14/6/2018 (chứng cứ Tòa sơ thẩm dùng để giải quyết vụ án) được lập đúng pháp luật, không có căn cứ hợp pháp để tiến hành định giá lại. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu giảm trị giá tài sản trên đất nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn là không có cơ sở.

[7] Tuy nhiên, xét trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, nguyên đơn ông Đ, bà M có lỗi là chưa có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất; khi chuyển nhượng đất không xác định rõ tứ cận; đã giao đất cho bị đơn nhận canh tác một thời gian dài nhưng không yêu cầu phải trả số tiền còn nợ. Còn bị đơn, mặc dù biết nguyên đơn chưa có giấy tờ hợp pháp đối với đất nhận chuyển nhượng nhưng vẫn nhận đất và canh tác, không chứng minh được đã trả hết tiền nhận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Như vậy, hai bên có lỗi ngang nhau, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn phải chịu 75% lỗi, còn bị đơn chỉ chịu 25% lỗi, từ đó buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn 102.600.000 đồng chênh lệch về giá đất, là không đúng. HĐXX phúc thẩm thấy cần sửa án sơ thẩm, xác định nguyên đơn chỉ chịu 50% lỗi, theo đó chỉ buộc nguyên đơn phải trả khoản này cho bị đơn là 68.400.000 đồng (Số liệu này có được trên cơ sở tính toán như sau: Số tiền đã trả 4.000.000 đồng, so với 30.000.000 đồng thỏa thuận thì bị đơn đã trả là 4/30 giá trị đất. Giá thị trường của thửa đất theo Biên bản định giá ngày 14/6/2018 là 1.056.000.000đồng. Theo giá thị trường thì số tiền bị đơn đã trả cho nguyên đơn tương ứng với:  $4/30 \times 1.056.000.000 = 140.800.000$  đồng. Thiệt hại do chênh lệch giá đất là  $140.800.000$  đồng -  $4.000.000$  đồng =  $136.800.000$  đồng. Mỗi bên có 50% lỗi, nên nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền là:  $136.800.000$  đồng  $\times$  50% =  $68.400.000$  đồng).

Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn là: 4.000.000 đồng đã nhận + 68.400.000 đồng bồi thường chênh lệch giá đất + 1.295.592.430 đồng trị giá tài sản trên đất = 1.367.992.430 đồng.

Theo đó, án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải nộp là: 36.000.000 + (3%



x 567.992.430) = 53.039.773 đồng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.720.000 đồng (trong đó: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên tiền án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ; án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền thiệt hại do chênh lệch giá đất tương ứng với phần lỗi là 68.400.000 đồng x 5% = 3.420.000 đồng. Tổng cộng là 3.720.000 đồng.

[8] Mặt khác, Tòa án sơ thẩm chưa xác định rõ kích thước đường biên của thửa đất có tranh chấp với các thửa đất lân cận, gây khó khăn cho công tác thi hành án sau này. Tòa án cấp phúc thẩm đã ủy thác và ngày 12/8/2019, Tòa sơ thẩm đã yêu cầu các cơ quan chuyên môn tiến hành thẩm định, lập sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp, trong đó ghi đầy đủ kích thước đường biên của thửa đất đó với các thửa đất lân cận, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ sửa án sơ thẩm, ghi rõ kích thước tứ cận của thửa đất như sơ đồ hiện trạng đã lập ngày 12/8/2019.

[9] Do vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về kích thước tứ cận của thửa đất bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn, về tổng số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn, và án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn phải nộp.

[10] Do sửa án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Từ các nhận định trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 85; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 124, 134, 137, 410, 411, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50, điểm a khoản 1 Điều 106, Điều 107, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; xử:

+Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng lời nói năm 2006 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M với ông Thái Văn Q, bà Phạm Thị T là vô hiệu.

+ Buộc ông Thái Văn Q, bà Phạm Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M thửa đất số 269, tờ bản đồ số 30, diện tích 26.400m<sup>2</sup>, tại thôn B, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 88 của ông G có kích thước cạnh tiếp giáp là 52,57m + 49,65m; giáp thửa đất số 244 của ông A có kích thước cạnh tiếp giáp là 7,25m + 11,69m + 8,92m + 4,06m; giáp thửa đất số 89 của ông D có kích

thước cạnh tiếp giáp là 18,31m + 32,94m; giáp thửa đất số 114 của ông R có kích thước cạnh tiếp giáp là 49,61m; giáp một phần thửa đất số 243 của ông M có kích thước cạnh tiếp giáp là 15,65m.

- Phía Tây giáp đất trồng Cao su của công ty Cao su có kích thước cạnh tiếp giáp là 42,41m + 65,57m + 77,01m + 65,10m.

- Phía Nam giáp thửa đất số 243 của ông M có kích thước cạnh tiếp giáp là 28,62m.

- Phía Bắc giáp thửa đất số 34 của ông K có kích thước cạnh tiếp giáp là 76,65m.

*(Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đính kèm Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ được đại diện các cơ quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chi nhánh huyện Đ, Phòng Tài nguyên môi trường huyện Đ, cán bộ địa chính xã I lập ngày 12/8/2019).*

Trên đất có các tài sản sau:

- Cây trồng: 1.670 cây Cà phê Rubusta trồng năm 2007; 195 cây Cà phê Rubusta trồng năm 2009; 200 cây Cà phê Rubusta trồng năm 2010; 230 trụ Tiêu trồng năm 2012; 150 trụ Tiêu trồng năm 2014; 110 trụ Tiêu trồng năm 2016; 140 trụ Tiêu trồng năm 2017; 36 cây Bơ boot trồng năm 2013; 20 cây Bơ sáp trồng năm 2017; 02 cây Sầu riêng trồng năm 2013; 22 cây Sầu riêng trồng năm 2017; 14 cây Mít trồng năm 2014; 02 cây Hồng xiêm trồng năm 2015; 01 cây Chôm chôm thái trồng năm 2012; 72 gốc Chanh dây trồng tháng 4/2017; 90 gốc Chanh dây trồng tháng 11/2017.

- Công trình và tài sản khác: 01 nhà cấp 4 không tô trát có diện tích 60m<sup>2</sup> xây năm 2016; 01 giếng nước sâu 20m đường kính 90cm; Hệ thống dây điện 3 pha kéo năm 2014; toàn bộ hệ thống đường ống chôn và đường ống tưới nhỏ giọt; toàn bộ trụ rào và dây kẽm gai.

+ Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M phải thanh toán cho ông Thái Văn Q và bà Phạm Thị T số tiền 1.367.992.430 (Một tỉ, ba trăm sáu mươi bảy triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm ba mươi) đồng. Trong đó: 4.000.000 đồng là số tiền gốc đã nhận khi sang nhượng đất, 68.400.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, 1.295.592.430 đồng là giá trị các tài sản có trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng hết 8.000.000 đồng. Mỗi bên chịu một nửa chi phí là 4.000.000 đồng. Ông Đ, bà M đã nộp đủ nên buộc ông Thái Văn Q và bà Phạm Thị T phải trả cho ông Đ, bà M số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

- Buộc ông Thái Văn Q và bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

là 3.720.000 đồng (Ba triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 53.039.773 (Năm mươi ba triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm bảy mươi ba) đồng. Khấu trừ với số tiền 200.000 ( Hai trăm nghìn) đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0010167 ngày 04/01/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, ông Đ, bà M còn phải nộp số tiền 52.839.773( Năm mươi hai triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm bảy mươi ba) đồng.

+ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M về nội dung hủy GCNQSDĐ số AL 700987 do UBND huyện Đ cấp ngày 21/01/2008 cho ông Q, bà T đối với các thửa số 564 và 565, tờ bản đồ số 44 có tổng diện tích 28.313m<sup>2</sup>.

## 2. Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M 300.000 ( ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005206 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đ;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VT.

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

(Đã ký)

**Trần Văn Cảnh**