

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH PHÚC

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

Bản án số: 41/2024/DS - PT

Ngày 14 - 3 - 2024

“V/v tranh chấp giao dịch chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thúy Mai

**Các Thẩm phán:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Ông Nguyễn Xuân Trọng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Phúc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:**  
Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS – ST Ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Trần Văn L**, sinh năm 1985; địa chỉ: **Thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**.

Người đại diện theo ủy quyền của anh **Trần Văn L**: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1980; địa chỉ: **Số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc**. (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022) (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1963 và bà **Tạ Thị Q**, sinh năm 1971; đều địa chỉ: **Thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Trần Văn C** và bà **Tạ Thị Q**: Ông **Lê Thành N**, sinh năm 1993; địa chỉ: **Văn phòng L1 Vĩnh Phúc - số C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc**. (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2022)(Có mặt).

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

- Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H1: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2023) (có mặt).

- Chị Trần Thị Huyền T, sinh năm 1991;

- Chị Trần Thu P, sinh năm 1998;

Đều địa chỉ: Xóm T, xã U, huyện Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Huyền T và chị Trần Thu P: Ông Lê Thành N; địa chỉ: Văn phòng L1 Vĩnh Phúc - Số C, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2023) (có mặt).

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2022, những lời khai tiếp theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Văn L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1 là ông Nguyễn Văn H trình bày: Hộ gia đình ông Trần Văn C là chủ hợp pháp đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 32, diện tích: 1.371,9m<sup>2</sup> (Trong đó đất ở 300m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 1.071,9m<sup>2</sup>); địa chỉ thửa đất: Thôn M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 848753; số vào sổ CS 02817 ngày 21/09/2020, đứng tên hộ ông Trần Văn C. Đầu tháng 10/2020, anh Trần Văn L và gia đình ông C có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất là 250m<sup>2</sup> (Trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, 150m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) với giá chuyển nhượng là 3.950.000đ/1m<sup>2</sup>. Tổng giá trị chuyển nhượng là 987.500.000đ. Vị trí thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có phía Đông giáp hộ ông Trần Quốc T1, phía Nam giáp đường dân sinh, phía Tây và phía Bắc giáp phần đất còn lại của hộ ông Trần Văn C. Do ông C là chú ruột của anh L nên hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập hợp đồng. Ngay sau khi thỏa thuận, anh L chuyển khoản tiền cho gia đình ông C, cụ thể như sau:

+ Ngày 17/10/2020, anh L chuyển khoản cho bà Tạ Thị Q số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

+ Ngày 19/10/2020, anh **L** tiếp tục chuyển khoản cho bà **Tạ Thị Q** số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

+ Ngày 10/11/2020, anh **L** chuyển khoản cho ông **Trần Văn C** số tiền 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

+ Ngày 24/02/2021, anh **L** chuyển khoản cho ông **Trần Văn C** số tiền 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Khoảng tháng 9/2021, chị **H1** vợ anh **L** có sang giao nốt cho ông **C**, bà **Q** số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) còn lại theo như đã thoả thuận. Như vậy, tổng số tiền vợ chồng anh **L** đã giao cho vợ chồng ông **C** là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng chẵn). Sau đó, ông **C** có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh **L** đi làm thủ tục tách thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai **chi nhánh huyện T**. Ngày 12/4/2021, **Văn phòng Đ chi nhánh huyện T** đã xác nhận Mảnh trích đo số 30 – 2021 – Trích đo theo đề nghị của hộ ông **Trần Văn C**. Theo mảnh trích đo số 30 – 2021, phần diện tích dự kiến mà ông **C** thoả thuận chuyển nhượng cho anh **L** là số thửa 357, tờ bản đồ số 32, loại đất gồm: Đất ở tại nông thôn (ONT) 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm (CLN) 150m<sup>2</sup>.

Tuy nhiên sau khi thực hiện xong thủ tục tách thửa, do phải chờ chị **Trần Thu P** là con gái của ông **C**, bà **Q** đi làm ở xa chưa thể về ký được hợp đồng chuyển nhượng, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh **L** và gia đình ông **C** bà **Q** bị trì hoãn. Đến ngày 17/4/2022, bà **Q** có nhắn tin thông báo cho anh **L** nói rằng không chuyển nhượng đất nữa. Nhận thấy, việc ông **Trần Văn C** không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thoả thuận đã vi phạm nghiêm trọng về sự thoả thuận của các bên cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của anh **L**. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Công nhận giao dịch dân sự giữa anh **Trần Văn L** và ông **Trần Văn C**, bà **Tạ Thị Q** về việc chuyển nhượng diện tích 250m<sup>2</sup> đất (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, 150m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất: **thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc**.

- Buộc ông **Trần Văn C** và bà **Tạ Thị Q** thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 250m<sup>2</sup> đất (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, 150m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất: **thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc** cho anh **Trần Văn L** theo đúng quy định pháp luật.

Nếu Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **L** với ông **C** và bà **Q** vô hiệu thì đề nghị buộc ông **C** và bà **Q** phải trả lại cho anh **L** và chị **H1** 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) tiền đã nhận và bồi thường 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho anh **L** và chị **H1**.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Trần Văn C** và bà **Tạ Thị Q** đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Trần Thị Huyền T** và chị **Trần Thu P** là ông **Lê Thành N** trình bày: Nguồn gốc thửa đất số: 82, tờ bản đồ số 32, diện tích: 1371,9m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: **Thôn M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc** là của gia đình ông **Trần Văn C**, bà **Tạ Thị Q** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CX 848753; số vào sổ CS 02817 ngày 21/09/2020, đứng tên hộ ông **Trần Văn C**. Tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2002, hộ gia đình ông **C** và bà **Q** gồm 04 nhân khẩu: Chủ hộ ông **Trần Văn C**, vợ là bà **Tạ Thị Q** và 02 con gái của ông **C**, bà **Q** là chị **Trần Thị Huyền T** và chị **Trần Thu P**.

Khoảng tháng 10 năm 2020, anh **Trần Văn L** là cháu họ của ông **C**, bà **Q** có đặt vấn đề với bà **Q** về việc muốn mua một phần diện tích đất khoảng 200m<sup>2</sup> thuộc thửa đất nêu trên. Nhưng hai bên vẫn chưa thoả thuận cụ thể về vị trí phần đất chuyển nhượng, phần diện tích đất ở cũng như thống nhất về giá trị chuyển nhượng. Sau khi đặt vấn đề muốn mua đất, anh **L** có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với lý do để kiểm tra về tính pháp lý của thửa đất, để tạo dựng lòng tin với ông **C**, bà **Q**, anh **L** đã chuyển khoản trước cho ông **C**, bà **Q** số tiền 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng), sau khi hai bên thoả thuận xong và ký hợp đồng thì sẽ chuyển khoản số tiền còn lại.

Vì là cháu họ trong nhà nên bà **Q** tin tưởng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh **L**, sau đó anh **L** lại tự ý đi làm thủ tục tách thửa đối với một phần thửa đất mà không hề bàn bạc hay được sự đồng ý của ông **C** và bà **Q**. Đến khi ông **C** và bà **Q** đề nghị anh **L** hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết việc anh **L** đã tự ý đi tách thửa và ra mảnh trích đo địa chính số 30-2021 “Theo đề nghị của H2 ông **Trần Văn C**” do Văn phòng Đ chi nhánh T cấp ngày 12/04/2021. Ông **C** và bà **Q** không hề ký kết bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến việc tách thửa cũng như uỷ quyền cho bất kỳ cá nhân nào thực hiện việc tách thửa đối với thửa đất nêu trên. Toàn bộ số liệu trong mảnh trích đo mà anh **L** tự ý đi làm khác hoàn toàn so với ý định ban đầu hai bên nói chuyện về việc thoả thuận chuyển nhượng đất. Sau khi phát hiện sự việc trên ông **C** và bà **Q** đã trao đổi với anh **L** về việc trả lại toàn bộ số tiền anh **L** đã chuyển khoản và chấm dứt việc thoả thuận chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên, nhưng anh **L** lại đòi ông **C** và bà **Q** phải bồi thường thêm một khoản tiền vì từ chối chuyển nhượng cho anh **L**.

Nay quan điểm của ông **Trần Văn C** và bà **Tạ Thị Q** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh **L** vì hai bên chưa thoả thuận cũng như ký kết bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến việc chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên. Ông **C** và bà **Q** đồng ý hoàn trả lại số tiền 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận từ anh **L**. Đối với số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) chị **H1** cho rằng đã giao cho ông **C**, ông **C** và bà **Q** xác định không được nhận. Nếu Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **L** với ông **C** và bà **Q** vô hiệu thì đề nghị xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc quyết định: Căn cứ vào các Điều 500, 502, khoản 1 Điều 407, khoản 2 Điều 117, Điều 119, Điều 129, khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa anh **Trần Văn L** và ông **Trần Văn C**, bà **Tạ Thị Q** về việc chuyển nhượng diện tích 250m<sup>2</sup> đất (Trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, 150m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất: **thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc** là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc ông **Trần Văn C** và bà **Tạ Thị Q** thanh toán trả cho anh **Trần Văn L** số tiền là: 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày anh **Trần Văn L** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông **Trần Văn C** và bà **Tạ Thị Q** không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông **C** và bà **Q** còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn làm trong hạn luật định hợp lệ được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của người khởi kiện thấy rằng:

*Về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Anh **Trần Văn L** và ông **Trần Văn C**, bà **Tạ Thị Q** có mối quan hệ là chú cháu trong họ hàng. Vì vậy khoảng tháng 10 năm 2020 hai bên có thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng một phần của thửa đất số 82, tờ bản đồ số 32, có diện tích 1.371,9m<sup>2</sup> (Trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở, 1.071,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) địa chỉ tại: **Thôn M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông **Trần Văn C** Tuy nhiên hai bên chỉ có thoả thuận bằng miệng không thể hiện bằng văn bản.

Theo nguyên đơn hai bên thoả thuận về vị trí phần đất chuyển nhượng là phía Đông giáp hộ ông **Trần Quốc T1**, phía Nam giáp đường dân sinh, phía Tây



và phía Bắc giáp phần đất còn lại của hộ ông **Trần Văn C**, diện tích chuyển nhượng là 250m<sup>2</sup> (Trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, 150m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) với giá chuyển nhượng là 3.950.000đ/1m<sup>2</sup> x 250 m<sup>2</sup> = 987.500.000đ. Sau đó ông **C** có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh **L** đi làm thủ tục tách thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai **chi nhánh huyện T**. Ngày 12/4/2021, **Văn phòng Đ chi nhánh huyện T** đã xác nhận Mảnh trích đo số 30 – 2021 – Trích đo theo đề nghị của hộ ông **Trần Văn C**. Theo mảnh trích đo số 30 – 2021, phần diện tích dự kiến mà ông **C** thoả thuận chuyển nhượng cho anh **L** là số thửa 357, tờ bản đồ số 32, diện tích 250m<sup>2</sup> gồm: Đất ở tại nông thôn (ONT) 100m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm (CLN) 150m<sup>2</sup>.

Phía bị đơn không thừa nhận và cho rằng giữa hai bên vẫn chưa thoả thuận cụ thể về vị trí phần đất chuyển nhượng, phần diện tích đất ở, cũng như chưa thống nhất về giá trị chuyển nhượng.

Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu thu thập được, lời khai của các đương sự có căn cứ xác định giữa anh **Trần Văn L** với ông **Trần Văn C**, bà **Tạ Thị Q** có việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó anh **L** đã chuyển khoản số tiền 950.000.000đ cho ông **C** và bà **Q**, ông **C** và bà **Q** đã nhận số tiền trên.

Anh **L** khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch dân sự giữa anh **L** và ông **C**, bà **Q** về việc chuyển nhượng diện tích 250m<sup>2</sup> đất và buộc ông **C** và bà **Q** thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 250m<sup>2</sup> đất (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, 150m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất: **Thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc** cho anh **L** theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **L** và ông **C**, bà **Q** đã vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về hình thức, được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 119, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong đó Điều 502 Bộ luật Dân sự quy định: “1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Như vậy, căn cứ vào những quy định nêu trên, thì giao dịch dân sự giữa anh **L** và ông **C**, bà **Q** về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 250m<sup>2</sup> đất không được lập thành văn bản, ông **C**, bà **Q** chưa bàn giao mốc giới đất cho anh **L**, anh **L** chưa sử dụng đất vì vậy cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự trên vô hiệu là có căn cứ.

*Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:* Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **L** và ông **C**, bà **Q** là giao dịch dân sự vô hiệu nên để giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 1, 2, 4 Điều

131 Bộ luật Dân sự. Anh **L** cho rằng ngoài số tiền chuyển khoản cho ông **C**, bà **Q** là 950.000.000đ, vợ anh **L** là chị **H1** còn trực tiếp giao tiền cho ông **C**, bà **Q** số tiền 50.000.000đ nhưng anh **L** và chị **H1** không có chứng cứ chứng minh. Do vậy chỉ có căn cứ xác định anh **L**, chị **H1** đã giao cho ông **C**, bà **Q** số tiền 950.000.000đ.

Về lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu nhận thấy trong giao dịch dân sự này anh **L** và ông **C**, bà **Q** đều có lỗi vì hai bên đều không tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần xác định hai bên đều có lỗi như nhau. Ông **C**, bà **Q** đã nhận của anh **L**, chị **Q** 950.000.000đ nên phải hoàn trả cho anh **L** số tiền 950.000.000đ đã nhận và còn phải bồi thường một khoản tiền là 50% chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất khi giao dịch với giá trị quyền sử dụng đất khi xét xử sơ thẩm. Cụ thể: Theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm diện tích đất hai bên có giao dịch là:  $250\text{m}^2 \times 4.200.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.050.000.000\text{đ}$ , chênh lệch tài sản là  $1.050.000.000\text{đ} - 950.000.000\text{đ} = 100.000.000\text{đ}$ . Do cả hai cùng có lỗi nên mỗi người phải chịu  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản chênh lệch nên ông **C** và bà **Q** còn phải bồi thường cho anh **L** 50.000.000đ tiền chênh lệch tài sản. Tổng số ông **C**, bà **Q** phải thanh toán cho anh **L**, chị **H1** là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) là có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án anh **L** có quan điểm nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì buộc ông **C** và bà **Q** phải trả lại cho anh **L** và chị **H1** 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) tiền đã nhận và bồi thường 500.000.000đ cho anh **L** và chị **H1**. Lý do yêu cầu bồi thường 500.000.000đ là ngay sau khi giao dịch thửa đất trên đã tăng giá khoảng 6.500.000đ đến 7.000.000đ nên nếu giao dịch thành công nguyên đơn sẽ được hưởng lợi. Nay giao dịch không thành công lỗi là do ông **C**, bà **Q** gây thiệt hại cho nguyên đơn nên nguyên đơn tạm tính thiệt hại là 500.000.000đ. Nguyên đơn không có ý kiến gì về kết quả định giá tại cấp sơ thẩm do thời điểm đó đất đã giảm giá. Xét thấy yêu cầu trên là không phù hợp, không có căn cứ nào chứng minh nên không được xem xét.

Với các chứng cứ như trên nhận thấy kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm về việc áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 trong phần quyết định của bản án là không chính xác vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có điều kiện bắt buộc bằng văn bản nhưng các bên không giao dịch bằng văn bản, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại không áp dụng điều luật trên.

[3] Về chi phí tố tụng, án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền chi phí thực tế là 4.500.000đ.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000đ và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch về thực hiện nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại tổng cộng là 1.000.000.000đ, cụ thể: 36.000.000đ +

$(1.000.000.000đ - 800.000.000đ \times 3\%) = 42.000.000đ$ .

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào các Điều 500, 502, khoản 1 Điều 407, khoản 2 Điều 117, Điều 119, khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa anh Trần Văn L và ông Trần Văn C, bà Tạ Thị Q về việc chuyển nhượng diện tích 250m<sup>2</sup> đất (Trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở, 150m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất: thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn C và bà Tạ Thị Q thanh toán trả cho anh Trần Văn L số tiền là: 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày anh Trần Văn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn C và bà Tạ Thị Q không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông C và bà Q còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí tố tụng, án phí: Anh Trần Văn L phải chịu 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận anh L đã nộp đủ.

Về án phí dân sự: Anh Trần Văn L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003118 ngày 03/10/2022 và Biên lai của thu tiền tạm ứng án phí số 0001296 ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương do ông Nguyễn Văn H nộp thay anh Trần Văn L. Xác nhận anh L đã nộp đủ án phí.

Ông Trần Văn C và bà Tạ Thị Q phải chịu 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân



sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc;
- Chi cục THADS huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Phạm Thị Thuý Mai**