

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **161/2024/DS-PT**

Ngày: 27-8-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Viết Hòa  
*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Nga  
Bà Lê Hồng Hạnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Tú Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2024/TLPT-DS ngày 11/7/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 210/2024/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa:

\* ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1994; Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

\* ***Bị đơn:*** Ông Phạm Thanh T1, sinh năm: 1974; Địa chỉ: khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có đơn xin vắng mặt)

- ***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*** Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm: 1977; Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

\****Người kháng cáo:*** Bị đơn ông Phạm Thanh T1.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 31/08/2023 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T trình bày:**

Vào ngày 10/12/2021 tôi có nhận chuyển nhượng của anh Phạm Thanh T1 diện tích đất 5m x 60m = 300m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 24, tứ cận Đông giáp ông H, Tây giáp ông T1, Nam giáp ông T1, Bắc giáp đường QL 14. Giá chuyển nhượng là 950.000.000 đ, số tiền 200.000.000đ hẹn ngày 10/6/2022 khi ông T1 giao sổ đỏ thì giao tiền, các bên thoả thuận khi chuyển nhượng có 50m<sup>2</sup> đất thổ cư, khi nào làm thủ tục tách thửa thì tôi nộp thêm số tiền làm thổ cư 50m<sup>2</sup> nữa để đủ điều kiện tách thửa. Tuy nhiên đến nay ông T1 không làm thủ tục tách thửa, vì vậy yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 giữa tôi Nguyễn Ngọc T với anh Phạm Thanh T1 có hiệu lực pháp luật, diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của tôi Nguyễn Ngọc T.

Đơn thay đổi nội dung khởi kiện đề ngày 18/01/2024, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 vô hiệu, buộc anh Phạm Thanh T1 trả lại số tiền 750.000.000đ và yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu.

**Bị đơn ông Phạm Thanh T1 trình bày:**

Vào ngày 10/12/2021 anh Phạm Thanh T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Nguyễn Ngọc T một diện tích đất 5m x 60m = 300m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn B, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 24. Giá chuyển nhượng là 950.000.000đ.

Ông T1 đã nhận số tiền 750.000.000đ, hẹn thời hạn giao sổ là 10/6/2022, tuy nhiên đến thời gian trên các bên không thực hiện việc tách thửa được nên có hẹn đến ngày 10/8/2023 ông Tú sẽ hoàn tất thủ tục sang tên, tách sổ cho bà T.

Tuy nhiên hiện nay do đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định, đồng thời trên đất có một trụ điện của ông Lê Văn P nên không thể di dời được cho bà T. Vì lý do trên, nên ông T1 không thể hoàn tất các thủ tục để sang tên, tách thửa, sang sổ cho bà T được.

Nguyên nhân là do yếu tố khách quan về hạn mức tách thửa theo quy định của Nhà nước ( đất nông nghiệp là 1000m<sup>2</sup>, dưới 1000m<sup>2</sup> phải có 100m<sup>2</sup> thổ cư ) đồng thời vướng đường điện nên không di dời được, do đó ông T1 không thể tách thửa, sang tên cho bà T cũng như thực hiện việc sang nhượng đất được.

Vì vậy theo yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông T1 không đồng ý, ông T1 yêu cầu Tòa án tuyên giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 10/12/2021 giữa ông T1 và bà T là vô hiệu, ông T1 đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận cho bà T là 750.000.000 đồng.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 23 tháng 05 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước quyết định:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận sự thoả thuận của đương sự, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 thể hiện trong văn bản viết tay " Giấy sang nhượng đất ở" giữa chị Nguyễn Ngọc T với anh Phạm Thanh T1 vô hiệu.

Buộc anh Phạm Thanh T1 phải trả cho chị Nguyễn Ngọc T tổng số tiền 1.075.000.000đ. ( Một tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2024 bị đơn ông Phạm Thanh T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bù Đăng, không chấp nhận bồi thường thiệt hại.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xác định mức thiệt hại không chính xác.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh T1, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn và sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh T1 thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 10/12/2021 bà Nguyễn Ngọc T và ông Phạm Thanh T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên có lập văn bản viết tay "Giấy sang nhượng đất ở", nội dung thoả thuận diện tích đất chuyển nhượng là 5m x 60m = 300m<sup>2</sup>, trong đó có 50m<sup>2</sup> đất thổ cư, giá chuyển nhượng là 950.000.000đồng. Bên nhận chuyển nhượng đã trả được 750.000.000 đồng, còn nợ lại 200.000.000 đồng. Các bên hẹn đến ngày 10/6/2022 giao Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó, do không thực hiện được hợp đồng vì diện tích đất chuyển

nhượng không đủ để tách thửa theo quy định nên các bên phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết, các bên đã thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 750.000.000 đồng cho nguyên đơn. Các bên tranh chấp về phần bồi thường thiệt hại.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng định giá về xác định giá trị đất theo thực tế 320.000.000 đồng/m ngang giáp mặt đường là quá cao. Xét thấy, việc cấp sơ thẩm thành lập Hội đồng định giá theo yêu cầu của đương sự để làm căn cứ xác định thiệt hại là đúng quy định tại Điều 104 BLTTDS. Hội đồng định giá được thành lập đúng thành phần. Hội đồng định giá tiến hành định giá xác định giá trị đất theo giá chuyên nhượng tại địa phương ở thời điểm tiến hành định giá là phù hợp, đúng quy định. Bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng và không đồng ý mức giá do Hội đồng định giá quyết định nhưng không có căn cứ nào để chứng minh nên kháng cáo của bị đơn về phần này không được chấp nhận.

Về yêu cầu kháng cáo xem xét lại cách xác định thiệt hại không chính xác. Xét thấy, giá thỏa thuận trong hợp đồng các bên thỏa thuận là 950.000.000 đồng, đã thanh toán 750.000.000 đồng, giá đất tại địa phương theo định giá là 1.600.000.000 đồng. Như vậy, thiệt hại trong vụ việc này là:

$$(1.600.000.000đ/950.000.000đ) \times 750.000.000đ - 750.000.000đ = 513.157.000đ$$

Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do các bên, theo mức độ lỗi 50% nên mỗi bên phải chịu là 256.578.000 đồng, không phải 325.000.000 đồng như cấp sơ thẩm đã xác định. Do vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm về phần này. Số tiền ông T1 phải trả cho bà T là: 750.000.000đ + 256.578.000đ = 1.006.578.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm tuyên buộc ông T1 trả tiền cho bà T nhưng không tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án là thiếu sót, không đúng theo quy định của pháp luật, do vậy cần bổ sung.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do xác định lại giá trị thiệt hại nên án phí được tính lại cho phù hợp quy định của pháp luật.

Ông Phạm Thanh T1 phải nộp là: 36.000.000đồng + [3% x (1.006.578.000 đồng – 800.000.000đồng)] = 42.197.340 đồng;

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thanh T1 không phải chịu.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Thanh T1

Sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng như sau:

Căn cứ vào khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39, Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131, 501, 502, 422 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T;

Công nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 theo "Giấy sang nhượng đất ở" giữa bà Nguyễn Ngọc T với ông Phạm Thanh T1 do vô hiệu.

Buộc ông Phạm Thanh T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền đã nhận 750.000.000đ và bồi thường thiệt hại số tiền 256.578.000 đồng. Tổng cộng là: 1.006.578.000 đồng (*Một tỷ, không trăm không sáu triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn đồng*).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án.*

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Thanh T1 phải trả 42.197.340 đồng (*Bốn mươi hai triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm bốn mươi đồng*)

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thanh T1 không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng hoàn trả cho ông Phạm Thanh T1 số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009234 ngày 03/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

*Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Bù Đăng;
- Chi cục THADS huyện Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

*(Đã ký)*

**Lê Viết Hòa**