

Bản án số: 169/2024/DS-PT

Ngày 16/9/2024

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 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Huỳnh Mạnh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2024/DSPT ngày 22 tháng 7 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 264/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu S - Sinh năm: 1960 - Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu S: Bà Nguyễn Thị Kiều D - Sinh năm: 1992 - Địa chỉ: C T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

\* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đình B - Sinh năm: 1963 và bà Võ Thị Thùy T - Sinh năm: 1965 - Địa chỉ: A N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thùy T: Ông Nguyễn Đình B - Sinh năm: 1963 - Địa chỉ: A N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Cảnh T1 - Sinh năm: 1992 - Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu S, là Nguyên đơn; ông Trần Cảnh T1, là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:**

\* *Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày:*

Trên cơ sở quen biết năm 2015 bà Nguyễn Thị Thu S có mua của vợ chồng ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T 01 lô đất có diện tích 85m<sup>2</sup> khu S thuộc Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Ngày 28/4/2015 giữa hai bên có lập biên nhận đặt cọc với số tiền ban đầu là 200.000.000 đồng, trong giấy nhận cọc này cũng đã thể hiện rõ quyền và nghĩa vụ của hai bên. Thời gian giao tiền mua bán đất cụ thể như sau: Ngày 05/5/2015 giao số tiền 30.000.000 đồng; ngày 16/8/2015 giao số tiền 75.000.000 đồng; ngày 06/10/2015 giao số tiền 50.000.000 đồng; ngày 05/02/2016 giao số tiền 15.000.000 đồng; ngày 22/02/2017 giao số tiền 70.000.000 đồng. Tổng số tiền đã giao 440.000.000 đồng. Việc giao số tiền nêu trên là do ông Trần Cảnh T1 con trai giao cho ông Nguyễn Đình B ký nhận. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thống nhất với bị đơn là ông B đã nhận từ bà S số tiền 570.000.000 đồng, ngày 23/01/2018 vợ ông B là bà Võ Thị Thùy T đã đứng ra trả cho ông B số tiền 100.000.000 đồng. Tính đến nay ông B nhận bà S số tiền 470.000.000 đồng để bán lô đất nêu trên.

Việc giao dịch mua bán đất bằng phiếu thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Đình B, nên giữa hai bên đã thỏa thuận vợ chồng ông B, bà S có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng khi có đất thực tế. Số tiền bà Nguyễn Thị Thu S giao cho ông Nguyễn Đình B vượt với số tiền ban đầu thỏa thuận vì lý do ông B nói để làm chi phí làm giấy tờ chuyển nhượng. Sau khi giao toàn bộ số tiền cho vợ chồng ông B nhưng vẫn không thấy vợ chồng ông B làm giấy tờ chuyển nhượng. Theo như bà S được biết thì vợ chồng ông B, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất đã bán cho bà S

nhưng vẫn không có bất cứ động tĩnh gì về việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nêu trên cho bà S.

Nay bà Nguyễn Thị Thu S yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 85m<sup>2</sup>, có số lô B2, khu số 8, thuộc Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị Thu S.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Trong trường hợp ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T không thực hiện việc chuyển nhượng đất thì bồi thường tiền cho bà S theo giá trị hiện tại đã được Công ty TNHH T2 định giá tại Chứng thư thẩm định giá số: 135/CT-TĐG-DNVC ngày 12/12/2023, tương ứng với số tiền là: 2.373.455.000 đồng.

Đồng thời tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều D cho rằng bà Võ Thị Thùy T biết việc mua bán đất của ông Nguyễn Đình B nhưng vẫn cùng ông B có hành vi gian dối, nhằm chiếm đoạt tài sản bà Nguyễn Thị Thu S. Vì vậy bà D yêu cầu Hội đồng xét xử, chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để điều tra hình sự đối với hành vi của ông B, bà S.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Ông Nguyễn Đình B và bà Nguyễn Thị Thu S có quan hệ bạn bè, do bà S có nhu cầu mua đất nên ông B có nhận của bà S số tiền 570.000.000 đồng để mua đất giúp cho bà S. Tuy nhiên sau đó ông B không mua được đất giúp cho bà S. Đến ngày 23/01/2018 vợ ông B là bà Võ Thị Thùy T đã đứng ra trả giúp cho ông B số tiền 100.000.000 đồng. Tính đến nay ông B còn nợ bà S số tiền 470.000.000 đồng. Do đó ông Nguyễn Đình B có trách nhiệm trả lại số tiền 470.000.000 đồng cho bà S. Ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thực hiện chuyển nhượng lô đất có diện tích 85m<sup>2</sup>, có số lô B2, khu số 8, thuộc Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng sang cho bà Nguyễn Thị Thu S. Vì vợ chồng ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T không bán lô đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thu S.

Đối với yêu cầu bổ sung khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường lô đất theo giá trị thời điểm hiện tại với số tiền 2.373.455.000 đồng, ông B, bà T không đồng ý.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Cảnh T1 tại phiên tòa trình bày:*

Ông Trần Cảnh T1 thông nhất như lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S và đại diện nguyên đơn. Ông Trần Cảnh T1 thừa nhận ông có giao tiền cho ông B vào các ngày: 05/5/2015 giao số tiền 30.000.000 đồng; ngày 18/6/2015 giao 2 lần số tiền 75.000.000 đồng; ngày 06/10/2015 giao số tiền 50.000.000 đồng; ngày 05/02/2016 giao số tiền 15.000.000 đồng, số tiền còn lại mẹ ông T1 là bà S giao cho ông B. Đây là tiền của mẹ ông T1, giao cho ông B với mục đích mua bán đất. Nay ông T1 yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 85m<sup>2</sup>, có số lô B2, khu số 8, thuộc Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị Thu S.

*\* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

*Căn cứ vào: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 71, 147, 188, 288; khoản 1 Điều 243; khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Căn cứ vào: Điều 131, 407 và Điều 408 Bộ luật dân sự;*

*Căn cứ vào: Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S đối với bị đơn ông Nguyễn Đình Đình B, bà Võ Thị Thùy T về việc “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất*” và “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền mua bán đất*”.

Tuyên xử:

1. Giao dịch mua bán đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S và bị đơn ông Nguyễn Đình Đình B, bà Võ Thị Thùy T vô hiệu.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình Đình B, bà Võ Thị Thùy T phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S số tiền 470.000.000đ (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành đầy đủ số tiền phải thi hành án, thì người phải thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong mọi khoản nợ.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 19.590.000 đồng được trừ vào số tiền 300.000 đồng do bà Nguyễn Thị Thu S đã nộp theo Biên lai thu số 0001018 ngày 13/7/2023.

Bị đơn ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 22.800.000 đồng.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, chi phí giám định chữ ký và chữ viết 3.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 19.590.000 đồng, tổng cộng: 24.590.000 đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị Thu S và ông Trần Cảnh T1 có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. bà Nguyễn Thị Thu S và ông Trần Cảnh T1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu S.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thu S và ông Trần Cảnh T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

\* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu S và ông Trần Cảnh T1; Sửa Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo hướng: Tuyên bố Giao dịch mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị Thu S ông Nguyễn Đình B vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền 470.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 951.727.500.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thu S và ông Trần Cảnh T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có diện tích 85m<sup>2</sup>, có số lô B2, khu số 8, thuộc Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị Thu S. Trong trường hợp ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T không thực hiện việc chuyển nhượng đất thì bồi thường tiền cho bà Nguyễn Thị Thu S giá trị lô đất tương ứng với số tiền là 2.373.455.000 đồng.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu S và ông ông Trần Cảnh T1 thì thấy:

[2] Đối với Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 28/4/2015 giữa ông Nguyễn Đình B và bà Nguyễn Thị Thu S:

Ngày 28/4/2015 ông Nguyễn Đình B và bà Nguyễn Thị Thu S có lập Giấy biên nhận tiền đặt cọc có nội dung: “*Ông Nguyễn Đình B bán cho bà Nguyễn Thị Thu S lô đất có diện tích 85m<sup>2</sup> tại vị trí B-Khu S - Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng với số tiền 370.000.000 đồng*”, đồng thời tại giấy đặt cọc ông B và bà S cũng ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên. Cùng ngày bà S đã giao cho ông B số tiền 200.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà S cho rằng ông B thỏa thuận chuyển nhượng cho bà S 01 thửa đất còn ông B, bà T cho rằng không có việc mua bán, chữ ký, chữ viết trong giấy đặt cọc ngày 28/4/2015 không phải của ông B.

Xét lời trình bày của các đương sự thì thấy: Nội dung Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 28/4/2015 giữa ông Nguyễn Đình B và bà Nguyễn Thị Thu S đáp ứng đầy đủ quy định tại Điều 398 của Bộ luật dân sự; mặt khác tại kết luận giám định của Phòng K - Công an thành phố Đ kết luận chữ ký và chữ viết trong giấy đặt cọc ngày 28/4/2015 là của ông Nguyễn Đình B, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của

ông B cho rằng chỉ nhận tiền mua đất giúp đất cho bà S mà xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà S là có căn cứ.

[3] Theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 28/4/2015 thì đối tượng giao dịch là lô đất có diện tích 85m<sup>2</sup> tại vị trí B - Khu S - Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, tuy nhiên ngày 05/3/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 657211 cho ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T đối với lô đất 417, B2-8, khu số 7 có diện tích 85m<sup>2</sup> tại Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, về số lô đất, diện tích và địa chỉ lô đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 657211 và tại Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 28/4/2015 là trùng nhau, chỉ khác nhau duy nhất về số khu của lô đất. (Tại giấy chứng nhận là khu số 7 còn tại Giấy biên nhận tiền đặt cọc là khu số 8).

Theo Quyết định số 665/QĐ-UBND ngày 02/02/2015 của UBND thành phố Đ thì hộ ông B, bà T được bố trí thêm 01 lô đất phụ đường 5,5m khu số 7 Trung tâm đô thị mới T giai đoạn 2 và cũng theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 27/3/2015 của UBND thành phố Đ thì hộ ông B, bà T được chuyển lô đất phụ nêu trên thành lô đất chính. Như vậy, tại thời điểm viết giấy đặt cọc ngày 28/4/2015 mới chỉ có quyết định bố trí đất tái định cư cho hộ ông B, bà T nên vị trí thửa đất chưa cụ thể rõ ràng.

Tại phiên tòa ông T1 xác định ông trực tiếp là người viết Giấy biên nhận tiền đặt cọc nhưng do ông B là người đọc cho ông viết, HĐXX xét thấy chỉ có ông B mới là người biết rõ vị trí lô đất, tại thời điểm viết giấy chưa có phiếu bố trí đất tái định cư, giấy biên nhận tiền đặt cọc là do ông B đọc cho ông T1 viết và trực tiếp ký. Mặt khác, ông B, bà T được bố trí tái định cư nhiều lô đất (04 lô) tại các địa chỉ: K, Khu TĐC số 2 hoặc khu số 7 Trung tâm đô thị mới T giai đoạn 2 chứ không có lô đất nào tại địa chỉ khu S nên HĐXX xét thấy đối tượng chuyển nhượng theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 28/4/2015 chính là lô đất tại khu S có diện tích 85m<sup>2</sup> tại Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, việc ghi không đúng khu đất tại Giấy biên nhận tiền đặt cọc chỉ là sự nhầm lẫn của ông B. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung này để tuyên bố giao dịch giữa ông B và bà S vô hiệu là chưa phù hợp.

[4] Ngày 07/5/2015 ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T được cấp phiếu bố trí đất tái định cư đối với Lô 417, B2-8, khu S, Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Mặc dù tại Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 28/4/2015 chỉ có mình ông B ký nhưng tại thời điểm chuyển nhượng ông B và bà T là vợ chồng, ông B nhận số tiền lớn không thể bà T không biết, hơn nữa ngày 23/01/2018 bà T đã trả lại cho bà S số tiền 100.000.000 đồng. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà T không biết việc ông B chuyển nhượng thửa đất cho bà S nhưng lại quyết định ông B và bà T phải trả lại cho bà S số tiền 470.000.000 đồng là mâu thuẫn, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của bà T là không biết ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, bà T không ký vào giấy biên nhận tiền đặt cọc để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ.

[5] Về hình thức và điều kiện của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình B và bà Nguyễn Thị Thu S:

Tại Công văn số 11/UB-VP ngày 04/01/2005 của UBND thành phố Đ ghi rõ: *“Đối với các hộ dân được UBND thành phố Đ bố trí chuyển quyền sử dụng đất làm nhà ở tại các khu dân cư, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu chuyển đổi tên sang cho người khác, cho phép lập thủ tục giải quyết theo quy định”*.

Cũng tại Công văn 509/UB-VP ngày 26/01/2005 về việc xử lý cụ thể Công văn số 11/UB-VP ngày 04/01/2005 của UBND thành phố Đ ghi rõ: *“Các hộ dân được bố trí đất làm nhà hiện nay chưa nộp tiền hoặc đã nộp tiền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu chuyển đổi tên sang cho người khác, cho phép lập thủ tục đổi tên; về thủ tục: Yêu cầu chủ hộ làm đơn (2 bên cam kết không khiếu kiện) và có xác nhận của UBND phường, xã sở tại”*.

Như vậy, vào thời điểm chuyển nhượng lô đất số B2-8, khu số G, Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng ông B và bà T là đối tượng được áp dụng Công văn số 11/UB-VP ngày 04/01/2005 và Công văn 509/UB-VP ngày 26/01/2005 của UBND thành phố Đ.

Theo quy định tại tiết b2 điểm 2.3 Điều 2 Mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình



quy định: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.

Sau khi ký Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 28/4/2015 bà S đã giao cho ông B tổng số tiền 570.000.000 đồng (theo thỏa thuận giá trị lô đất là 370.000.000 đồng) và ngày 05/3/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 657211 đứng tên ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T đối với thửa đất 417, B2-8, khu số 7 có diện tích 85m<sup>2</sup> tại Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng nên theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà S không bị coi là vô hiệu.

Như vậy, giao dịch giữa ông B và bà S tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức cũng như nội dung chưa tuân thủ quy định pháp luật nhưng như đã nhận định ở trên thì không coi là vô hiệu nên bà S yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở, phù hợp với Điều 401 của Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B, bà T đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, mặt khác tại phiên tòa bà S cũng yêu cầu trả lại giá trị lô đất bằng tiền nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà S là phù hợp.

[6] Năm 2018 bà S biết ông B, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà S đã không thực hiện ngay các biện pháp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình về tài sản nên bà S cũng có một phần lỗi, HĐXX xác định lỗi của bà S là 20% giá trị của thửa đất là đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Theo chứng thư thẩm định giá số 135/CT-TĐG-DNVC ngày 12/12/2023 của Công ty TNHH T2 thì lô đất số 417, B2-8, khu S, Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có giá trị 2.373.455.000 đồng. Như đã nhận định trên thì lỗi của bà S là 20% giá trị của thửa đất tương ứng số tiền (2.373.455.000 đồng x 20%) = 474.691.000 đồng, do vậy cần buộc ông B và bà T trả lại cho bà S số tiền 2.373.455.000 đồng. - 474.691.000 đồng = 1.898.764.000 đồng.

Đối với số tiền bà S đã giao cho ông B vượt quá thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại phiên tòa bà S không có yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét.

Từ những nhận định trên, HĐXX thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu S và ông Trần Cảnh T1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu S và buộc ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền 1.898.764.000 đồng là phù hợp.

Xét thấy lời đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do buộc ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền 1.898.764.000 đồng nên ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải chịu theo quy định của pháp luật.

Nhưng ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên HĐXX căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội để miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T.

- Do không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 474.691.000 đồng nên bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu theo quy định của pháp luật.

Nhưng bà Nguyễn Thị Thu S là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên HĐXX căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội để miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Thu S.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001018 ngày 13/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Thu S và ông Trần Cảnh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai

thu số 0000781 ngày 27/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho ông Trần Cảnh T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000780 ngày 27/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, chi phí giám định chữa ký và chữ viết 3.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 19.590.000 đồng, tổng cộng: 24.590.000 đồng ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải chịu là  $(24.590.000 \text{ đồng} \times 80\%) = 19.672.000 \text{ đồng}$  và bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu  $(24.590.000 \text{ đồng} \times 20\%) = 4.918.000 \text{ đồng}$ . Nhưng bà Nguyễn Thị Thu S đã nộp tạm ứng số tiền 24.590.000 đồng và đã chi xong nên ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền là 19.672.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;  
- Căn cứ Điều 129, Điều 401 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;  
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu S và ông Trần Cảnh T1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu S đối với ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền 1.898.764.000 đồng. (*Một tỷ tám trăm chín mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các

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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

## 2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Đình B, bà Võ Thị Thùy T và bà Nguyễn Thị Thu S.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001018 ngày 13/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thu S và ông Trần Cảnh T1 không phải chịu.

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000781 ngày 27/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Hoàn trả cho ông Trần Cảnh T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000780 ngày 27/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, chi phí giám định chữa ký và chữ viết 3.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 19.590.000 đồng, tổng cộng: 24.590.000 đồng ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải chịu là 19.672.000 đồng và bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu là 4.918.000 đồng. Nhưng bà Nguyễn Thị Thu S đã nộp tạm ứng số tiền 24.590.000 đồng và đã chi xong nên ông Nguyễn Đình B và bà Võ Thị Thùy T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu S số tiền là 19.672.000 đồng.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;

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

- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

**Vũ Việt Dũng**