

Bản án số: 165/2024/DS-PT

Ngày: 20-9-2024

*V/V: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Hùng; ông Nguyễn Văn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mai – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương, Kiểm sát viên

Trong các ngày 16 và 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2024/TLPT-DS ngày 24/4/2024, về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DSST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2024/QĐ - PT ngày 22/5/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 94/TB-TA ngày 28/6/2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 108/TB-TA ngày 16/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Quách Dậu C, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số A T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Ông Đinh Viết B, sinh năm 1967; Bà Võ Thị T, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ: Số A xóm M, thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Cao Văn S, sinh năm 1985. Địa chỉ: A đường P, phường P, TP ., tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hín Chủ H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bị đơn Đinh Viết B, bà Võ Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà C, ông H và ông S; đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Quách Dậu C trình bày:

Vào năm 2008 vợ chồng ông Đinh Viết B, bà Võ Thị T có tự nguyện sang nhượng lại cho vợ chồng bà diện tích đất 135m² (rộng 5m x dài 27m) trong đó có 100m² đất vợ chồng ông B đã được UBND huyện B giao tại quyết định số 36/QĐUB ngày 27/01/1994 và phần phía sau nối dài là 35m² phần này vợ chồng ông B sử dụng nhưng chưa có giấy tờ công nhận quyền sử dụng, có lập giấy sang nhượng đất thổ cư do bà Phan Thị T1 làm chứng và viết giùm. Sau đó hai bên đến tư pháp xã để làm hợp đồng chuyển nhượng đất, làm thủ tục chuyển tên cho bà và đã cho bà phiếu hẹn.

Ngày 18/01/2008 vợ chồng bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất là 45.000.000 đồng (Bốn lăm triệu đồng) cho vợ chồng ông B, bà T, có lập giấy nhận tiền. Sau khi làm thủ tục tại xã xong thì vợ chồng ông B đã xác định vị trí thửa đất và giao đất cho vợ chồng bà, hai bên đã đóng cọc xác định vị trí thửa đất. Khi đến hẹn làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà thì cán bộ tư pháp xã thu hồi phiếu hẹn lại và giải thích là do đất chưa có sổ thửa nên không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất này được. Năm 2011 và năm 2017 bà nộp đơn đăng ký cấp giấy CNQSDĐ tại UBND xã H nhưng được thông báo là không đủ điều kiện giải quyết.

Ngày 20/7/2019 ông Đinh Viết B tự ý nhổ trụ đổ đất chiếm lại đất đã chuyển nhượng cho bà và trồng cây trên đất.

Bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, di dời trụ rào để giao lại thửa đất cho bà nhưng vợ chồng ông B bà T không đồng ý.

Bà xác định diện tích đất tranh chấp là 136,8m².

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 10/01/2008 giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông B, bà T vô hiệu, yêu cầu vợ chồng ông B, bà T phải trả lại cho vợ chồng bà số tiền mua đất đã nhận là 45.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà theo giá mà Công ty TNHH H3 thẩm định.

- Đối với chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Bà yêu cầu vợ chồng ông B bà T phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà toàn bộ chi phí tố tụng.

Bị đơn ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T trình bày:

Vào năm 2007 vợ chồng ông có vay của bà Phan Thị T1 số tiền 10.000.000 đồng với lãi suất 30.000 đồng/ngày. Khi vay vợ chồng ông thế chấp cho bà T1 01 bộ hồ sơ cấp đất gồm: Đơn xin sử dụng đất xây dựng ngày 27/12/1993, quyết định định số 36/QĐUB ngày 27/01/1994 về việc cấp đất cơ bản của UBND huyện B, lô đất có diện tích 100m² vị trí tại tiểu khu G, xã H, kèm theo sơ đồ vị trí mặt bằng của lô đất, mục đích là để đảm bảo nợ của vợ chồng ông.

Cũng trong năm này, vợ chồng ông nợ tiền phân thuốc của bà T1 số tiền 35.000.000 đồng. Tổng cộng 2 khoản nợ là 45.000.000 đồng, lúc này vợ ông bị bệnh ung thư, kinh tế khó khăn nên chưa thanh toán nợ cho bà T1. Bà T1 có nói là số nợ này bà T1 mượn của bà C nên bà T1 chuyển nợ cho bà C, khi nào vợ chồng ông trả hết nợ thì sẽ hoàn lại hồ sơ đất cho vợ chồng ông.

Năm 2008 vợ chồng ông tự nguyện bán đất cho bà C để trừ nợ, giấy sang nhượng đất thổ cư ghi ngày 10/01/2008 là do bà T1 viết và vợ chồng ông tự nguyện ký.

Ngày 18/01/2008 hai bên có làm giấy nhận tiền, ông có viết thêm “ nếu sau này thủ tục đất nhà có gì trắc trở thì ông xin hoàn trả lại số tiền 45.000.000 đồng”.

Sau đó hai bên đến tư pháp xã H để làm hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không được vì đất chưa có sổ đỏ do đó phải làm thủ tục niêm yết 6 tháng, nếu không ai tranh chấp mới làm sổ đỏ cho vợ chồng ông nhưng bà C tranh chấp nên thủ tục cấp sổ dừng lại.

Chồng bà C có đến nhà ông để đóng cọc xác định ranh giới diện tích đất chuyển nhượng nhưng ông không đồng ý cho đóng vì hai bên chưa làm thủ tục sang tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 06/4/2021 vợ chồng ông có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư giữa vợ chồng bà C và vợ chồng ông lập ngày 10/01/2008 vô hiệu, vợ chồng ông đồng ý trả cho bà C số tiền 45.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng từ năm 2008 đến nay. Ông không đồng ý bồi thường theo giá của Hội đồng thẩm định do Tòa án thành lập và giá do Công ty TNHH H3 và kiểm toán C đã thẩm định. Vợ chồng ông không đưa ra được giá thị trường đất đang tranh chấp và cũng không yêu cầu định giá lại.

Vợ chồng ông thống nhất diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 136,8m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đinh Viết B rút toàn bộ yêu cầu phản tố, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy sang nhượng lập ngày 10/01/2008 vô hiệu; ông hoàn trả cho bà C số tiền 45.000.000 đồng và lãi suất theo ngân hàng từ năm 2008 đến nay, không đồng ý bồi thường theo giá Công ty TNHH H3 đã thẩm định.

Ông thống nhất với ý kiến của bà C là hiện giấy sang nhượng đất thổ cư, quyết định giao đất, sơ đồ vị trí mặt bằng và đơn xin sử dụng đất xây dựng không còn lưu vì đã nộp bản gốc trong quá trình làm hồ sơ đã thất lạc không tìm được nên chỉ có bản photo để nộp cho Tòa án. Việc này mấy năm trước ông có làm đơn báo mất tại Ủy ban nhân dân xã H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hín Chủ H, trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của bà Quách Dậu C. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 10/01/2008 giữa bà C và vợ chồng ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng ông B, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền đã nhận là 45.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo giá mà Công ty TNHH H3 đã thẩm định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DSST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 299, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 106, Điều 127 của Luật đất đai 2003; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Dậu C.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Quách Dậu C, ông Hín Chủ H và vợ chồng ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T được xác lập tại “giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 10/01/2008 vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T phải hoàn trả lại cho vợ chồng Quách Dậu C ông Hín C1 Hóng số tiền 45.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng Quách Dậu C ông Hín C1 Hóng số tiền 533.584.200 đồng. Tổng cộng là 578.584.200 đồng (Năm trăm bảy mươi tám triệu năm trăm tám mươi bốn ngàn hai trăm 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Quách Dậu C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006485, ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình.

Vợ chồng ông B, bà T phải chịu là 27.443.368 đồng án phí dân sự thẩm nhưng được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng tại biên lai tạm ứng án phí thu số 0001062 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình. Vợ chồng ông B, bà T còn phải nộp thêm số tiền 27.143.368 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản, đo đạc: Vợ chồng bà Quách Dậu C, ông Hín C1 Hóng phải chịu 5.431.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá, đo đạc ngày 19/5/2021. Vợ chồng bà C đã nộp xong số tiền này.

Vợ chồng ông Đinh Viết B, bà Võ Thị T phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 15.000.000 đồng. Do bà Quách Dậu C đã nộp 15.000.000 đồng nên buộc vợ chồng ông Đinh Viết B, bà Võ Thị T trả lại cho vợ chồng bà C số tiền đồng 15.000.000 đồng.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/02/2024, ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T làm đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý bồi thường khoản tiền chênh lệch giá với số tiền 533.584.200 đồng, không đồng ý số tiền án phí sơ thẩm 27.143.368 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 15.000.000 đồng, với các lý do sau:

Thứ nhất: Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 và căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ vào các quy định trên thì vợ chồng ông bà chỉ hoàn trả lại cho bà Quách Dậu C số tiền 45.000.000 đồng đã nhận là đúng quy định pháp luật.

Thứ hai: Vợ chồng ông nhận thấy lỗi là do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/01/2008 vô hiệu nên vợ chồng ông bà không có lỗi và không phải bồi thường thiệt hại về phần tiền chênh lệch giá đất. Bên cạnh đó, căn cứ giấy nhận tiền ngày 18/01/2008 có nội dung là nếu sau này thủ tục nhà đất có gì rắc rối thì ông xin hoàn trả lại số tiền 45.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

- Bà Quách Dậu C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án vụ án như sau: Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn không có ý kiến gì đối với Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH H3 về giá trị tài sản là quyền sử dụng đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị tài

sản tranh chấp theo Chứng thư nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở yêu cầu thẩm định giá lại tài sản tranh chấp của bị đơn và được nguyên đơn đồng ý. Tòa án đã liên hệ và ký hợp đồng với Công ty cổ phần G và thẩm định tài sản Việt Nam, chi nhánh H4 để thẩm định giá tài sản tranh chấp. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự thì đề nghị tòa án cấp phúc thẩm lấy trung bình cộng của 02 chứng thư thẩm định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét thấy đường lối giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng. Tuy nhiên do có sự thay đổi về giá trị tài sản tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn để sửa bản án sơ thẩm.

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, sau khi nghe các bên tranh luận và lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận, vào ngày 10 tháng 01 năm 2008, nguyên đơn và bị đơn có lập giấy tay sang nhượng đất thổ cư, gồm diện tích 100m² là theo quyết định số 36/QĐ.UB ngày 27/01/1994 v/v cấp đất xây dựng nhà ở cơ bản của UBND huyện B cấp cho vợ chồng ông Đinh Viết B và diện tích 35m² là diện tích đất của bị đơn nối liền phía sau diện tích đất 100m² chưa có giấy tờ công nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích bị đơn sang nhượng cho nguyên đơn là 135m² (đo đạc thực tế là 136,8m²), giá sang nhượng là 45.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn nhưng vợ chồng bị đơn không giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

[2.2] Tại thời điểm chuyển nhượng, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về hình thức thì không được công chứng, chứng thực theo Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Như vậy, việc chuyển nhượng vi phạm điều kiện chuyển nhượng được quy định tại khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2005, Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng ngày

10/01/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu theo quy định tại Điều 134 BLDS 2005.

Giao dịch dân sự vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi, gây thiệt hại phải bồi thường. Hơn nữa, vợ chồng ông B, bà T cũng đồng ý yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 10/01/2008 vô hiệu.

[2.3] Do hợp đồng vô hiệu nên phải căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết hậu quả, Điều luật quy định Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”

Theo giấy nhận tiền lập ngày 18/01/2008 có chữ ký của bà C, ông B, bà T thì vợ chồng ông B, bà T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Do đó vợ chồng ông B, bà T có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng bà C số tiền đã nhận là 45.000.000 đồng.

Xét mức độ lỗi của hai bên khi lập hợp đồng sang nhượng đất ngày 10/01/2008 thì hai bên đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tuân thủ quy định của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng, nên khi xảy ra tranh chấp dẫn đến vô hiệu thì lỗi vi phạm của mỗi bên là ngang nhau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu thiệt hại 50% đối với số tiền chênh lệch giá đất là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T không yêu cầu Tòa án định giá lại đối với diện tích đất tranh chấp và cũng không đưa ra giá nào khác để Tòa án làm căn cứ giải quyết vụ án. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm lấy giá mà Công ty TNHH H3 đã thẩm định theo yêu cầu của nguyên đơn để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp. Tuy nhiên, sau khi kháng cáo, bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Thẩm định thư đã được thẩm định với thời gian trên 06 tháng để làm căn cứ giải quyết vụ án là không đúng, đề nghị được thẩm định giá lại và được bị đơn đồng ý. Tại phiên tòa, đại diện của bị đơn đề nghị Tòa án lấy trung bình cộng của 02 Chứng thư thẩm định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tuy nguyên đơn không đồng ý nhưng Hội đồng xét xử thấy rằng, để đảm bảo quyền lợi của cả 02 bên thì cần thiết phải lấy trung bình cộng của 02

Chứng thư thẩm định giá để làm căn cứ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 17/4/2023 của Công ty TNHH H3 thì diện tích đất tranh chấp có giá là 1.112.168.400 đồng; theo Chứng thư thẩm định giá ngày 13/8/2024 của Công ty cổ phần G và thẩm định tài sản Việt Nam, chi nhánh H4 thì diện tích đất tranh chấp có giá là 525.274.340 đồng. Trung bình cộng của 02 Chứng thư thẩm định giá nêu trên là 818.721.370 đồng.

Bà C đã đưa đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 45.000.000 đồng, nên đã thực hiện 100% giá trị hợp đồng. Chênh lệch giá đất là: 818.721.370 đồng - 45.000.000 đồng = 773.721.370 đồng. Mỗi bên chịu thiệt hại 50% đối với số tiền chênh lệch giá đất là 773.721.370 đồng: 2 = 386.860.685 đồng. Vì vậy, vợ chồng ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng bà Quách Dậu C số tiền chênh lệch giá đất là 386.860.685 đồng.

[2.4] Về án phí sơ thẩm:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm quy định:

2. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”.

Như vậy, số tiền án phí sơ thẩm cần buộc ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T phải chịu là 21.274.000 đồng.

[2.5] Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và thẩm định giá:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 5.431.000 đồng; Do nguyên đơn không đồng ý sử dụng kết quả này để giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải tự chịu là phù hợp.

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá. Như vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đinh Viết B, bà Võ Thị T phải chịu 15.000.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản để trả lại cho vợ chồng bà Quách Dậu C là có căn cứ.

Về chi phí thẩm định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những căn cứ và phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn để sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DSST ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 299, Điều 244, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 106, Điều 127 của Luật đất đai 2003; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Dậu C.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Quách Dậu C, ông Hín Chủ H và vợ chồng ông Đinh Viết B, bà Võ Thị T được xác lập tại “giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 10/01/2008 vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà Quách Dậu C và ông H1 Chủ Hóng số tiền 45.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho vợ chồng Quách Dậu C ông Hín C1 Hóng số tiền 386.860.685 đồng. Tổng cộng là 431.861.000 đồng (Bốn trăm ba mươi một triệu, tám trăm sáu mươi một ngàn 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng sơ thẩm:

Vợ chồng bà Quách Dậu C, ông Hín C1 Hóng phải chịu 5.431.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định, định giá, đo đạc ngày 19/5/2021. Vợ chồng bà C đã nộp xong số tiền này.

Buộc Vợ chồng ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T phải nộp 15.000.000 đồng để hoàn trả lại cho vợ chồng bà Quách Dậu C và ông Hín C1 Hóng là người đã chi cho việc thẩm định giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Quách Dậu C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006485, ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình.

Vợ chồng ông B bà T phải chịu là 21.274.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng

được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng tại biên lai tạm ứng án phí thu số 0001062 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình. Vợ chồng ông B, bà T còn phải nộp thêm số tiền 20.974.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Bị đơn (ông B và bà T) phải tự chịu 10.000.000 đồng đã chi cho việc thẩm định giá.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Viết B và bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông B được hoàn trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0008615 ngày 19/02/2024 và bà Võ Thị T được hoàn trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008724 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án (20/9/2024)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Bắc Bình;
- Chi cục THADS huyện Bắc Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS.

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

Trần Phước Hiệu