

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **91/2024/DS-PT**

Ngày: 13-5-2024

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

NHÂN DANH QUỐC 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 Quang Ninh

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Phạm Tiến Hiệp

- 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 tòa:
Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 273/2023/TLPT-DS ngày 30/11/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2024/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024, giữa:

*** Nguyên đơn:**

Ông Đào Duy K, sinh năm 1967 (có mặt);

Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Tổ E, thị trấn P, huyện C, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Phạm Trung H, sinh năm 1975; trú tại: tổ E, thị trấn P, huyện C, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

*** Bị đơn:**

Ông Nguyễn Đăng H1, sinh năm 1965 (có mặt).

Bà Võ Thị X, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Số A, Bù Thị X1, tổ D, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Nguyễn Đăng H1, sinh năm 1965; trú tại: A, Bùi Thị X1, tổ D, phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1986 và ông Trương Công H3, sinh năm 1989; cùng trú tại: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- Ông Kim Văn C, sinh năm 1989; trú tại: Thôn A, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 11/9/2004 vợ chồng ông H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông K diện tích đất 1.000m², đất tọa lạc tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, với giá là 58.500.000 đồng, bao gồm 02 lô mỗi lô 10m mặt tiền dài 50m; vợ chồng ông K đã giao số tiền 53.500.000 đồng cho vợ chồng ông H1, vợ chồng ông H1 có bớt cho là 1.000.000 đồng nhưng vẫn thống nhất đã nhận là 53.500.000 đồng, số tiền còn lại là 5.000.000 đồng hẹn đến năm 2005 vợ chồng ông H1 làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông K thì vợ chồng ông K sẽ giao đủ cho vợ chồng ông H1, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy viết tay do ông H1 viết. Sau đó đất xảy ra tranh chấp, đến ngày 24/12/2020 vợ chồng ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất là 1.522,7m²; đã nhiều lần vợ chồng ông K, bà T yêu cầu vợ chồng ông H1 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1 không thực hiện mà đến ngày 23/10/2021 vợ chồng ông H1 tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.522,7m² cho ông Kim Văn C và vợ chồng bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Công H4. Nay ông Đào Duy K, bà Đoàn Thị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2004 giữa vợ chồng ông Đào Duy K, bà Đoàn Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X; buộc vợ chồng ông H1, bà X trả lại số tiền đã nhận là 53.500.000 đồng và bồi thường cho vợ chồng ông K, bà T số tiền chênh lệch giá đất, tương ứng với số đất là 18,29m mặt tiền, tương ứng với giá đất mà Hội đồng định giá đã định giá là 90.000.000 đồng/01m mặt tiền là 1.646.100.000 đồng, đồng ý trừ số tiền đổ đất tương ứng với diện tích đất của ông K, bà T là 30.000.000 đồng, tiền chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư là 28.000.000 đồng, yêu cầu ông H1, bà X trả là 1.534.600.000 đồng; ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X trình bày:

Vào ngày 11/9/2004 vợ chồng ông H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông K diện tích đất 1.000m² đất tọa lạc tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, với giá là 58.500.000 đồng, vợ chồng ông K giao ngay số tiền 53.500.000 đồng, thực tế đưa là 52.500.000 đồng do vợ chồng ông H1 bớt cho 1.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến năm 2005 vợ chồng ông H1 làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông K thì vợ chồng ông K sẽ giao số tiền còn lại là 5.000.000 đồng cho vợ chồng ông H1. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy viết tay (giấy giao nộp tại Tòa án là đúng). Sau đó, đất xảy ra tranh chấp, ông H1 phải đi khởi kiện, đến ngày 24/12/2020 vợ chồng ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất là 1.522,7m²; trong đó có diện tích đất 588,1m² của ông K, bà T. Ông K và ông S, ông H5 là những người cùng mua đất của ông H1 có yêu cầu sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đủ điều kiện tách thửa ông H1 đã đi chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư cho 05 lô đất, mỗi lô là 28.000.000 đồng phí chuyển mục đích sử dụng nhưng sau đó lại thỏa thuận thống nhất để lại bán chung, chia tiền; các hộ cùng rao bán nhưng không bán được, đến ngày 23/10/2021 vợ chồng ông H1 đã kiếm được người nhận chuyển nhượng và vợ chồng ông H1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.522,7m² cho ông Kim Văn C và vợ chồng bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Công H4 với giá là 1.750.000.000 đồng, đã sang tên xong, phần ông H5 đã nhận tiền xong; mặc dù ông S1, ông H5 và ông K không trực tiếp bán, thỏa thuận với người mua nhưng đã đồng ý ra giá bán từ 1.750.000.000 đồng đến 1.850.000.000 đồng và ông H1 đã quyết định bán với giá là 1.750.000.000 đồng. Nay, với yêu cầu của ông K, bà T ông H1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý bồi thường số tiền 1.534.600.000 đồng mà chỉ đồng ý trả lại 53.500.000 đồng mà ông H1 đã nhận và tính lãi suất từ ngày nhận tiền đến nay hoặc vợ chồng ông H1 trả cho vợ chồng ông K với tổng số tiền là 550.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Kim Văn C trình bày:

Ngày 23/10/2021 thông qua môi giới ông C có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H1, bà X diện tích đất 756,1m² tọa lạc tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, hai bên đã giao tiền, nhận đất xong và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Sau khi sang nhượng xong ông C đã tiến hành đổ đất chung với nhà bà H2, ông H4 với tổng chi phí là 100.000.000 đồng; đối với yêu cầu của ông K, ông C không biết việc sang nhượng giữa ông H1 và ông K, ông H1 không nói cho ông C biết. Việc ông Công nhận chuyển nhượng từ ông H1 là hợp pháp đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Công H4 trình bày:

Vợ chồng ông bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng ông H1, bà X thông qua môi giới, đã thực hiện xong các thủ tục sang tên, sau khi nhận chuyển nhượng đã san lấp mặt bằng, sử dụng ổn định không có tranh chấp, ông bà không biết việc sang nhượng đất này giữa ông H1, ông K nên ông bà không có ý kiến gì về yêu cầu của ông K. Việc sang nhượng đất giữa vợ chồng bà H2, ông H4 với vợ chồng ông H1, bà X là đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ các Điều 422, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đào Duy K, bà Đoàn Thị T; chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/9/2004 giữa vợ chồng ông Đào Duy K, bà Đoàn Thị T với vợ chồng ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X; buộc vợ chồng ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X liên đới hoàn trả lại cho vợ chồng ông K, bà T số tiền 53.500.000 đồng và vợ chồng ông H1, bà X có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho vợ chồng ông K, bà T số tiền 1.506.600.000 đồng. Không chấp nhận số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại là 28.000.000 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 22/9/2023 bị đơn ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại cho đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo từ đề nghị hủy bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại lỗi của hai bên, áp dụng giá 40.000.000đồng/1m ngang để tính giá trị bồi thường và ông H1 chỉ đồng ý trả cho ông K 620.000.000 đồng.

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 giải quyết vụ án: 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 Nguyễn Đăng H1 bà Võ Thị X; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số

77/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

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:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn 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.

[1.2] Về thủ tục định giá: Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Đăng H1 có đơn kháng cáo không đồng ý với kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa ngày 25/3/2024 ông H1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và cho định giá lại cho đúng quy định của pháp luật. Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ HĐXX xét thấy, theo biên bản định giá tại cấp sơ thẩm, Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã vi phạm quy định về thành phần Hội đồng định giá, kết quả định giá, biểu quyết chỉ có 2/2 là vi phạm theo quy định tại Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC, ngày 28 tháng 3 năm 2014 của TANDTC-VKSNDTC- Bộ Tư pháp – Bộ T1 hướng dẫn thi hành Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản. Do đó Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thành lập Hội đồng định giá và định giá lại tài sản theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận ngày 11/9/2004 vợ chồng ông H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông K diện tích đất mặt tiền ngang 20m, dài 50m, tổng diện tích là 1.000m² (gồm 02 lô mỗi lô là 10m mặt tiền); đất tọa lạc tại thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước, với giá là 58.500.000 đồng, vợ chồng ông K giao ngay là 53.500.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có làm giấy viết tay. Thực tế, ông K giao số tiền 52.500.000 đồng do ông H1 bớt cho ông K 1.000.000 đồng, số tiền còn lại là 5.000.000 đồng hẹn đến năm 2005 vợ chồng ông H1 làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông K thì vợ chồng ông K sẽ giao đủ cho vợ chồng ông H1, tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có Giấy chứng nhận QSDĐ hai bên có làm giấy viết tay. Nội dung này được các bên đương sự thừa nhận nên đây là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T và ông H1, bà X được lập ngày 11/9/2004 là chưa đúng theo quy định tại Điều 122, 124 của Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác “*Giấy sang nhượng đất thổ*” viết tay ngày 11/9/2004 được kí kết giữa ông K và ông H1 đã bị vô hiệu ngay từ khi được xác lập, các bên khi giao kết với nhau đều biết ông H1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H1 chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Lẽ ra, khi giải quyết vụ án Tòa cấp sơ thẩm phải tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tức “*Giấy sang nhượng đất thổ*”) viết tay ngày 11/9/2004 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 BLDS 2005 mới phù hợp.

Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng, mặt khác đối tượng của hợp đồng (quyền sử dụng đất) không còn nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tức “*Giấy sang nhượng đất thổ*”) viết tay ngày 11/9/2004 giữa nguyên đơn và bị đơn không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên không cần sửa phần này. Do đó, HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên về phần này là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng hai bên đã lập hợp đồng viết tay thể hiện diện tích tứ cận của thửa đất. Tuy nhiên, do cả nguyên đơn và bị đơn đều ở xa không quản lý được đất nên đã bị các hộ sử dụng liền kề lấn chiếm và xảy ra tranh chấp nên đến năm 2020 bị đơn ông H1 mới được cấp giấy CNQSDĐ và diện tích được cấp không đủ như thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K và những người khác.

Tuy nhiên, quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định và giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, cụ thể: “...*việc vợ chồng ông H1 sang nhượng phần đất của vợ chồng ông K đã nhận chuyển nhượng mà vợ chồng ông H1 lại không trao đổi, thỏa thuận về giá chuyển nhượng với vợ chồng ông K, tự ý định đoạt về giá chuyển nhượng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông K, bà T; gây nên thiệt hại cho vợ chồng ông K, lỗi này hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông H1, do đó cần buộc vợ chồng ông H1 phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho vợ chồng ông K, bà T hoàn trả lại số tiền 53.500.000đ đã nhận từ vợ chồng ông K và bồi thường cho vợ chồng ông K, bà T số tiền là 1.506.600.000đ.*” Nhận định và quyết định như trên là chưa phù hợp.

Bởi lẽ, quá trình giải quyết vụ án ông H1 cho rằng sau khi được cấp giấy CNQSDĐ đủ đủ điều kiện tách thửa cho ông K và những người nhận chuyển nhượng khác nên ông đã tiến hành chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất. Tuy

nhiên, do diện tích và hình thể thửa theo giấy CNQSDĐ không đủ diện tích như thỏa thuận ban đầu nên các bên không thống nhất được vị trí để tách thửa do đó ông H1 đã bán toàn bộ thửa đất trên. Mặc dù ông K không thừa nhận nhưng đối chiếu giấy CNQSDĐ với các giấy sang nhượng viết tay cho ông K và những người khác thì diện tích và hình thể thửa đất theo Giấy CNQSDĐ không đúng như thỏa thuận ban đầu nên việc không tiếp tục thực hiện được hợp đồng để tách thửa cho ông K do lỗi của cả hai bên. Tuy nhiên cần xác định lỗi của ông H1 nhiều hơn (60/40), nên ông H1 phải chịu 60% nghĩa vụ thiệt hại, ông K phải chịu 40% nghĩa vụ thiệt hại. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông H1 là không có căn cứ, chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét về giá đất để tính giá trị bồi thường: Như đã phân tích ở phần [1.2] do Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã vi phạm quy định về thành phần Hội đồng định giá nên cấp phúc thẩm đã tiến hành định giá lại. Do đó HĐXX căn cứ vào biên bản định giá ngày 12/4/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

Giá trị chênh lệch tại thời điểm định giá là 18,29m mặt tiền x 60.000.000 đồng/m = 1.097.400.000 đồng – 53.500.000 đồng – 30.000.000 đồng (tiền đồ đất/diện tích đất của vợ chồng ông K nhận chuyển nhượng) – 56.000.000đ (chi phí chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư cho cả 02 lô đất mà vợ chồng ông K đã nhận chuyển nhượng) = 957.900.000 đồng.

Như vậy, số tiền vợ chồng ông H1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho nguyên đơn số tiền (957.900.000đ x 60% = 574.740.000đ) + 53.500.000đ (số tiền ông H1 đã nhận của nguyên đơn khi giao dịch hợp đồng) = 628.240.000 đồng.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước.

[5] Do diện tích đất đã được ông H1 sang nhượng cho người khác, sử dụng ổn định không có tranh chấp, cũng không ai có yêu cầu nên không xem xét vấn đề trả lại đất.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết nội dung vụ án là chưa phù hợp nên cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau:

- Ông K, bà T phải nộp 39.190.800 đồng, được khấu trừ vào số tiền 31.291.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000319 ngày 04/3/2022 và biên lai thu tiền số 0001132 ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành

án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, ông K, bà T còn phải nộp số tiền 7.899.300 đồng.

- Ông H1, bà X phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 29.129.600 đồng (*hai mươi chín triệu một trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm đồng*) án phí dân sự có giá ngạch. Tổng số tiền ông H1 bà X phải có nghĩa vụ liên đới chịu là 29.429.600 đồng (*hai mươi chín triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm đồng*)

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H1 được chấp nhận một phần nên ông H1 không phải chịu.

[8] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 6.760.000 đồng; buộc vợ chồng ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X trả lại cho vợ chồng ông Đào Duy K, bà Đoàn Thị T số tiền là 3.760.000 đồng.

[9] Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm là 7.000.000 đồng bị đơn ông H1 tự nguyện chịu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[10] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị HĐXX xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu mới phù hợp theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định lại là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*” là có căn cứ. Tuy nhiên, quan hệ pháp luật tranh chấp này không làm thay đổi nội dung cũng như bản chất của vụ án nên HĐXX xét thấy không cần sửa về phần này, các phần khác phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng.

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 401, 402, 410, 425, 426 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố

tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Duy K, bà Đoàn Thị T cụ thể như sau:

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tức “*Giấy sang nhượng đất thổ*”) viết tay ngày 11/9/2004 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền gốc đã nhận là 53.500.000 đồng (*năm mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng*) và bồi thường số tiền 574.740.000 đồng (*năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng*) cho vợ chồng ông K, bà T. Tổng số tiền ông H1, bà X liên đới hoàn trả lại cho vợ chồng ông K, bà T là 628.240.000 đồng (*sáu trăm hai mươi tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc 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 tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về chi phí tố tụng là: 6.760.000 đồng (*sáu triệu bảy trăm sáu mươi nghìn*); buộc vợ chồng ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X trả lại cho vợ chồng ông Đào Duy K, bà Đoàn Thị T số tiền là 3.760.000 đồng (*ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn*).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đào Duy K, bà Đoàn Thị T phải chịu 39.190.800 đồng, được khấu trừ vào số tiền 31.291.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000319 ngày 04/3/2022 và biên lai thu tiền số 0001132 ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàn Đăng, tỉnh Bình Phước, ông K, bà T còn phải nộp số tiền 7.899.300 đồng (*bảy triệu tám trăm chín mươi chín nghìn ba trăm đồng*).

Bị đơn ông Nguyễn Đăng H1, bà Võ Thị X phải có nghĩa vụ liên đới chịu 29.429.600 đồng (*hai mươi chín triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm đồng*).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H1, bà X không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông H1, bà X số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001185 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàn 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 quy 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 Quang Ninh