

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 135/2022/DS-PT
Ngày 29 - 11 - 2022
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Nguyễn Lệ Kiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồng Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022, về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông E, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp P, xã Q, huyện R, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2021) (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông B, sinh năm 1971

Bà C (C1), sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông B, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2021) (Có mặt).

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

Bà D, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu (Có đơn xin vắng mặt đề ngày 27/01/2022).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 4 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15 tháng 4 năm 2021, bản tự khai, biên bản lấy lời khai nguyên đơn ông A và tại phiên tòa ngày hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông E trình bày:* Năm 2020, ông A và vợ là bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 45 diện tích 150m², đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu với giá 100.000.000 đồng cho ông B, không bao gồm tài sản trên đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 15/12/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng F. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông A đã giao đất cho ông B và ông B đã giao đủ 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông A. Tuy nhiên, giữa vợ chồng ông A và vợ chồng ông B có thỏa thuận bằng lời nói (không lập thành văn bản) là việc chuyển nhượng đất là tạm thời, vợ chồng và các con của ông A và vợ chồng ông B vẫn sống chung với nhau vì vợ chồng ông A đi làm, gửi con cho vợ chồng ông B trông nom và đưa rước đi học. Sau khi con trai ông A là G, sinh ngày 12/01/2014 đủ 18 tuổi thì ông B phải làm thủ tục sang tên phần đất trên lại cho G đứng tên. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông B không đồng ý cho ông A vào nhà, tự ý sửa sang nhà cửa mà không có sự đồng ý của ông A và cũng không đồng ý ra cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cho G được thừa hưởng phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông B nên ông A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A đồng ý trả lại giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và hỗ trợ di dời 10.000.000 đồng cho vợ chồng ông B.

- *Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa hôm nay ông B là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà C trình bày:* Khoảng năm 2014, vợ chồng ông có giữ con cho ông A, bà D vì vợ chồng ông A, bà D đi làm, giữ tại nhà vợ chồng ông B tại ấp M, thị trấn N. Năm 2016, bà D có mượn tiền của ông số tiền khoảng 200.000.000 đồng, không làm giấy tờ, đến năm 2018, bà D mượn thêm số tiền 180.000.000 đồng. Năm 2020, bà D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đem đi cầm cố bên ngoài, ông là người đem giấy CNQSD đất đi cầm số tiền 160.000.000 đồng, bà D nhận tiền. Cũng trong năm 2020, vợ chồng ông có thể chấp quyền sử dụng đất để lấy tiền giao cho bà D số tiền 600.000.000 đồng, không làm giấy tờ. Sau đó, ông có cầm một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D vay 130.000.000 đồng. Các lần giao tiền cho bà D không làm biên nhận. Do không còn khả năng trả nợ và nghe lời vợ chồng ông A, bà D nên vợ chồng ông bán 02 thửa đất của vợ chồng ông tại ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu để trả nợ, số tiền còn dư thì vợ chồng ông mua đất, nhà của vợ chồng ông A, bà D với giá 300.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Số tiền thực tế chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông là người trực tiếp giao tiền cho ông A 200.000.000 đồng, ông giao cho bà D 100.000.000 đồng.

Tháng 12 năm 2020 thỏa thuận mua bán nhà, đất và có làm hợp đồng chuyển nhượng, có ra văn phòng công chứng nhưng ông không biết lý do vì sao trong hợp đồng chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà và giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng chứ không phải 100.000.000 đồng như hợp đồng thể hiện. Đến tháng 01 năm 2021 vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, giữa hai bên có thỏa thuận là cho vợ chồng, con ông A, bà D cùng sống chung một thời gian, vợ chồng ông đồng ý. Trước Tết Nguyên đán năm 2021, vợ chồng ông A dọn đồ trong nhà đi đem theo đứa con nhỏ, còn đứa con trai lớn vẫn để ở với vợ chồng ông, ông đưa rước đi học. Sau khi nghỉ Tết, ông A không cho con trai lớn ở với vợ chồng ông nữa. Vợ chồng ông không xua đuổi cũng không thỏa thuận việc sau khi con trai lớn của vợ chồng ông A đủ 18 tuổi sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông chỉ còn một căn nhà duy nhất này để sinh sống nên vợ chồng ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng nói là chuyển nhượng 300.000.000 đồng và chuyển nhượng cả nhà, đất. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông có bỏ ra 300.000.000 đồng để thuê thợ, mua vật tư để nâng cấp nhà, bếp, do đó, ông không đồng ý việc ông A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông A đồng ý trả giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà 300.000.000 đồng thì vợ chồng ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng trả nhà, đất cho vợ chồng ông A, bà D.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/01/2022, bà D – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Năm 2020, vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 272, tờ bản đồ số 45 diện tích 150m², đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu với giá 100.000.000 đồng cho ông B, không bao gồm tài sản trên đất. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 15/12/2020 và được công chứng tại Văn phòng công chứng F. Nội dung hợp đồng là vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng phần đất thửa số 272, tờ bản đồ số 45 diện tích 150m², đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu với giá 100.000.000 đồng cho ông B, không bao gồm tài sản trên đất. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà đã giao đất cho ông B và ông B đã giao đủ 100.000.000 đồng cho vợ chồng bà. Tuy nhiên, giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông B có thỏa thuận miệng (không lập thành văn bản) việc chuyển nhượng đất là tạm thời, vợ chồng bà và các con vẫn sống chung với ông B, bà C1. Sau khi con trai bà là G, sinh ngày 12/01/2014 đủ 18 tuổi thì ông B phải làm thủ tục sang tên phần đất trên cho G đứng tên. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông B không đồng ý ra cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cho con bà là G được thừa hưởng phần đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà. Hiện trạng đất khi chuyển nhượng là trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do vợ chồng bà xây dựng (hết đất) diện tích ngang 5m, dài 30m, có hàng rào trước. Do cần tiền và tin tưởng tuyệt đối vào vợ chồng ông B, bà C1 nên vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng cho ông B nhưng hai gia đình vẫn sống chung vì vợ chồng bà đi làm, cần có người ở nhà giữ hai đứa con và các con của bà cũng thân thiết, gần gũi với vợ

chồng ông B nên hai bên thống nhất thỏa thuận hai gia đình vẫn sống chung và sau khi chuyển nhượng ông B phải đồng ý làm văn bản là ông B đồng ý làm thủ tục sang tên phần đất tranh chấp cho con bà là G đứng tên khi đủ 18 tuổi, vợ chồng ông B đồng ý nên vợ chồng bà mới ký tên chuyển nhượng phần đất trên cho ông B. Từ đầu năm 2021, vợ chồng ông B, bà C1 vào nhà ở đến nay. Việc vợ chồng ông B kêu thợ về sửa bếp và nhà sau là bà không biết và ông B cũng không A báo với vợ chồng bà. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004821 lập ngày 15/12/2020 giữa A, D với ông B. Bà và ông A đồng ý giao trả giá trị hợp đồng là 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông B và đồng ý bồi thường số tiền 10.000.000 đồng cho vợ chồng ông B, yêu cầu vợ chồng ông B giao trả lại nhà, đất cho bà và ông A.

Từ những nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A đối với ông B, bà C (C1) về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số HĐ: 004821 ngày 15/12/2020.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp ông A phải chịu 1.842.080 đồng (Một triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn không trăm tám mươi đồng). Ông A đã nộp 1.842.080 đồng (Một triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn không trăm tám mươi đồng), đã chi phí hết.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông A phải chịu 300.000 đồng. Ông A đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000545 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 14 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn ông A kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông B vô hiệu do bị lừa dối.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng:

[2.1] Về thẩm quyền xét xử: Ông A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông B, bà C (C1). Bị đơn cư trú trên địa bàn huyện O và phần đất tranh chấp tọa lạc trên địa bàn huyện O nên Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết là đúng pháp luật theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Về thủ tục kháng cáo và sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại tòa: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông A có mặt; Bị đơn ông B có mặt, bà C ủy quyền cho ông B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D có đơn xin vắng mặt. Do đó, theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng bị đơn bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D.

[3] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện ông A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, bà C, phần đất thuộc thửa số 272, tờ bản đồ số 45, diện tích 150m², đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu. Qua đo đạc thực tế (Biên bản xem xét thẩm định ngày 01/7/2021 – BL 60-62), phần đất tranh chấp có định vị như sau:

Hướng Đông giáp đất trống của ông K, có số đo 30m (giáp thửa 175)

Hướng Tây giáp thửa 181, có số đo 30m

Hướng Nam giáp thửa 185, có số đo 05m

Hướng Bắc giáp lề lộ thửa 189, có số đo 05m

Diện tích: 150m².

Tài sản trên đất gồm 01 căn nhà chính diện tích 4,95m x 30m = 148,5m² có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, trần la phong, mái tôn thiếc, nhà loại IV.42; Mái che diện tích 4,95m x 3,5m = 17,325m² có kết cấu khung sườn thép, mái thiếc; nền gạch men, dưới mái che 4,95m x 3,5m = 17,325m²; bàn thờ ông thiên xây gạch; hàng rào cột bê tông, tường xây cao 0,6m trên khung sắt cao 02m.

[4] Xét thấy, nguyên đơn ông A, bị đơn ông B và bà C (C1) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D đều thống nhất thừa nhận có ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số HĐ: 004821 ngày 15/12/2020. Nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông A và bà D chuyển

nhượng cho ông B phần đất tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 45, diện tích 150m² đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A, bà D đã nhận tiền và đã giao đất cho ông B, bà C sử dụng. Ngày 08/01/2021, ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của ông A, bà D tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 875618 tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 45, diện tích 150m². Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Ông A, bà D khẳng định giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng đúng như nội dung Hợp đồng, chỉ chuyển nhượng diện tích đất, không có tài sản gắn liền với đất. Ông B và bà C xác định giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, chuyển nhượng cả nhà và đất. Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số HĐ: 004821 ngày 15/12/2020, không có tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng F. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận nguồn gốc căn nhà là của ông A, bà D. Quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm đến tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài lời trình bày về việc nhận chuyển nhượng cả nhà và đất thì bị đơn ông B, bà C không có chứng cứ nào khác chứng minh nguyên đơn ông A có chuyển nhượng căn nhà trên đất cho bị đơn. Như vậy, chỉ đủ căn cứ chứng minh nguyên đơn có chuyển nhượng diện tích đất 150 m² cho bị đơn, bị đơn không chứng minh được hai bên giao dịch chuyển nhượng có cả căn nhà gắn liền với đất. Thực tế, các đương sự đều thống nhất thừa nhận vào thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất đang tồn tại căn nhà của ông A, bà D với cấu trúc nhà loại IV.4.2, diện tích xây dựng nhà 4,95m x 30m = 148,5m² (bao gồm sân trước, diện tích xây dựng hết toàn bộ diện tích đất). Như vậy, việc ông A chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, không chuyển nhượng căn nhà gắn liền với đất thuộc trường hợp không thể thực hiện được giao dịch chuyển nhượng này. Căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự, ngay từ khi giao kết, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã không thể thực hiện được nên hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số HĐ: 004821 ngày 15/12/2020, không có tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc hợp đồng chuyển nhượng dựa trên cơ sở tự nguyện, bên chuyển nhượng đã giao tài sản là đất, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền để đánh giá giao dịch chuyển nhượng đúng quy định pháp luật là chưa phù hợp, bởi lẽ, việc giao tài sản là đất trong khi vẫn tồn tại căn nhà của ông A, bà D trên đất là không thể thực hiện được. Nay ông A, bà D khẳng định chỉ chuyển nhượng diện tích đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất, vì vậy, tuy ông A chỉ yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không nộp đơn yêu cầu bồi sung đòi lại căn nhà nhưng xét thấy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rộng hơn và bao gồm cả việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, Tòa án cần xử lý cả căn nhà trên đất theo đúng quy định pháp luật.

[6] Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông A với ông B, bà C không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 4 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15 tháng 4 năm 2021, ông A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, buộc vợ chồng ông B giao trả thửa đất số 272, tờ bản đồ số 45, diện tích 150m². Xét thấy, tất cả các đương sự trong vụ án thống nhất căn nhà có nguồn gốc của ông A, bà D và gắn liền với phần đất vào thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B, bà C đã trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà trên đất. Do đó, khi tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần buộc ông B, bà C có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ diện tích đất 150m² và căn nhà gắn liền với đất cho ông A, bà D là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[7] Đối với số tiền giao dịch, nguyên đơn xác định giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng đúng như nội dung Hợp đồng, bị đơn xác định giá trị chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Chứng cứ của nguyên đơn là Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số HĐ: 004821 ngày 15/12/2020, không có tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng F. Đối với chứng cứ của bị đơn, ngoài lời trình bày ông B là người trực tiếp giao tiền cho ông A 200.000.000 đồng, giao cho bà D 100.000.000 đồng thì ông B và bà C thừa nhận không có văn bản, chứng cứ về việc giao số tiền 300.000.000 đồng, ông A, bà D không thừa nhận có nhận tổng cộng 300.000.000 đồng, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, có căn cứ chấp nhận ý kiến của nguyên đơn xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng. Ông A, bà D thống nhất đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông B nên có trách nhiệm hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông B, bà C là đúng quy định pháp luật.

[8] Ngoài ra, yêu cầu khởi kiện của ông A có đặt ra trách nhiệm bồi thường số tiền 10.000.000 đồng cho vợ chồng ông B di dời ra khỏi nhà đất tranh chấp. Căn cứ khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định về việc “*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Do tất cả các đương sự đều biết rõ trên đất có căn nhà gắn liền với đất nhưng chỉ ký kết chuyển nhượng diện tích đất dẫn đến hậu quả không thể thực hiện được giao dịch, nên lỗi được xác định giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là ngang nhau. Giá trị của phần đất được định theo Biên bản định giá ngày 01/7/2021 (BL 57-59) thể hiện giá trị phần đất tranh chấp là 300.000.000 đồng, nên phần chênh lệch giá ông A và ông B mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là phù hợp. Cụ thể phần chênh lệch giá là: 300.000.000 đồng – 100.000.000 đồng = 200.000.000 đồng. Ông A là người nhận lại tài sản nên ông A có trách nhiệm phải hoàn trả cho ông B 200.000.000 đồng : 2 = 100.000.000 đồng tiền chênh lệch giá. Do đó, ông A phải trả cho ông B 100.000.000 đồng tiền giá trị hợp đồng và 100.000.000 đồng tiền chênh lệch giá so với thời điểm giao dịch, tổng cộng ông A phải trả cho ông B là 200.000.000 đồng.

[9] Ông B xác định sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông B, bà C có bỏ ra chi phí 300.000.000 đồng thuê thợ, mua vật tư để sửa chữa, nâng

cấp nhà, bếp. Đối với các khoản chi phí này, cấp sơ thẩm đã có Thông báo cho ông B về việc nếu ông có yêu cầu phải có đơn yêu cầu phản tố để Tòa án xử lý theo quy định pháp luật nhưng ông B không nộp đơn yêu cầu. Do đó, cấp sơ thẩm chưa xem xét xử lý đối với số tiền sửa chữa, nâng cấp nhà, bếp theo ý kiến trình bày của ông B. Cấp phúc thẩm không xem xét, xử lý khoản tiền này do giới hạn phạm vi xét xử phúc thẩm theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông B có quyền khởi kiện một vụ án khác đối với chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà, bếp nếu có tranh chấp theo đúng trình tự tố tụng dân sự.

[10] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông A, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

[11] Đối với việc ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 875618 ngày 08/01/2021, tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 45, diện tích 150m². Xét thấy, cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số HĐ: 004821 ngày 15/12/2020 giữa ông A với ông B để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, nên không thuộc trường hợp phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, như đã nhận định trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị Tòa án tuyên bố vô hiệu nên kiến nghị cơ quan chuyên môn thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 875618 cấp cho ông B ngày 08/01/2021 tại thửa đất số 272, tờ bản đồ số 45, diện tích 150m². Ông A được quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp theo trình tự pháp luật quy định.

[12] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 1.842.080 đồng (Một triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn, không trăm tám mươi đồng). Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông A không phải chịu chi phí tố tụng nêu trên. Ông B, bà C phải chịu toàn bộ. Ông A đã nộp 1.842.080 đồng (Một triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn, không trăm tám mươi đồng), đã chi phí hết. Buộc ông B, bà C phải nộp số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 1.842.080 đồng (Một triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn, không trăm tám mươi đồng) để hoàn trả cho ông A.

[13] Xét ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[14] Về án phí:

[14.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông được chấp nhận, nhưng ông A phải chịu án phí

10.000.000 đồng do có nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại; Ông A đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000545 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O, tỉnh Bạc Liêu được đổi trừ 300.000 đồng, ông A còn phải nộp tiếp 9.700.000 đồng.

[14.2] Ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện O.

[14.3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông A đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm được hoàn lại toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của ông A; Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 97; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 165; khoản 1 Điều 166; khoản 1, 2 Điều 228; Điều 293 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 407, 408, 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A đối với ông B, bà C (Chu Kim C1) về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số HD: 004821 ngày 15/12/2020.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số HD: 004821 ngày 15/12/2020 giữa ông A, bà D với ông B.

3. Buộc ông B, bà C giao trả cho ông A, bà D phần đất thuộc thửa số 272, tờ bản đồ số 45, diện tích 150m², đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu, đất có định vị như sau:

Hướng Đông giáp đất trống của ông K, có số đo 30m (giáp thửa 175)

Hướng Tây giáp thửa 181, có số đo 30m

Hướng Nam giáp thửa 185, có số đo 05m

Hướng Bắc giáp lề lộ thửa 189, có số đo 05m.

4. Buộc ông B, bà C giao trả cho ông A, bà D tài sản gắn liền với diện tích đất 150m² gồm: 01 căn nhà chính diện tích 4,95m x 30m = 148,5m² có kết cấu

khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, trần la phong, mái tôn thiếc, nhà loại IV.42; Mái che diện tích $4,95\text{m} \times 3,5\text{m} = 17,325\text{m}^2$ có kết cấu khung sườn thép, mái thiếc; nền gạch men, dưới mái che $4,95\text{m} \times 3,5\text{m} = 17,325\text{m}^2$; bàn thờ ông thiên xây gạch; hàng rào cột bê tông, tường xây cao 0,6m trên khung sắt cao 02m.

5. Ông A, bà D được quyền quản lý, sử dụng phần thuộc thửa số 272, tờ bản đồ số 45, diện tích 150m^2 , đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu và được quyền quản lý, sở hữu các tài sản gắn liền với diện tích đất 150m^2 được nêu ở mục 4 của quyết định này.

6. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 875618 cấp cho ông B ngày 08/01/2021 đối với phần đất thuộc thửa số 272, tờ bản đồ số 45, diện tích 150m^2 .

Ông A, bà D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 150m^2 nằm tại thửa số 272, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc tại ấp M, thị trấn N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

7. Buộc ông A, bà D giao trả cho ông B, bà C số tiền tổng cộng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

8. Ông B, bà C được quyền lưu cư tại nhà, đất đang tranh chấp trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu pháp luật.

9. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp ông A không phải chịu; Ông A đã nộp 1.842.080 đồng (Một triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn không trăm tám mươi đồng), đã chi phí hết. Buộc ông B, bà C phải nộp 1.842.080 đồng (Một triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn không trăm tám mươi đồng) để hoàn trả cho ông A.

10. Về án phí dân sự:

10.1. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: ông A không phải chịu, nhưng Thông phải chịu án phí do có nghĩa vụ về tài sản và bồi thường thiệt hại là 10.000.000 đồng; Ông A đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000545 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O, tỉnh Bạc Liêu được đối trừ 300.000 đồng, ông A còn phải nộp tiếp số tiền 9.700.000 đồng.

10.2. Ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng.

10.3. Án phí phúc thẩm: Ông A không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông A đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0001155 ngày 16/9/2022 (do ông E nộp thay) của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện O, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

11. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhân:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện O (01 bản);
- CCTHADS huyện O (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Châu Minh Nguyệt

PHÁN

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Lệ Kiều

Trương Thanh Dũng

Châu Minh Nguyệt