TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:48/2022/DS-PT
Ngày 24 - 5 - 2022
V/v *tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở.*

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: Ông **Lê Thanh Hùng**

Các Thẩm phán: Ông **Đặng Quốc Khởi**

Bà **Nguyễn Lệ Kiều**.

- Thư ký phiên tòa:Bà **Dương Thị Kiều Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Nhỏ** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 03 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 04 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Lê Hoàng K**, sinh năm 1985 *(có mặt)*.

Địa chỉ: ấp K, xã H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- *Đồng bị đơn* Ông **Lê Văn M**, sinh năm 1944 *(vắng mặt không có lý do)*.

Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: ấp K2, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ là: ông **Trần Quốc B**, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Đ là: ông **Phạm Hữu Hoàng**, sinh năm 1984 – Luật sư Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tín Hoàng. Địa chỉ: Số 59 ấp Long Hòa, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. *(có mặt)*

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Nguyễn Tuyết L**, sinh năm 1982 *(có mặt)*

Hộ khẩu thường trú: Ấp V, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

Chỗ ở hiện nay: Ấp K2, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. **Ủy ban nhân dân (UBND) xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu** *(có đơn xin vắng mặt)*

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Văn Thum** – Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Văn Sỏi** – Chức vụ: Phó chủ tịch

Địa chỉ: Ấp Bà Ai I, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu –

Người kháng cáo: Đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Tuyết L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Lê Hoàng K trình bày:

Vào ngày 29/11/2019 anh K có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 228m^2 thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ 02 cùng căn nhà cấp 04 của vợ chồng ông M, bà Đ có trên phần đất tọa lạc tại ấp K2, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với giá thỏa thuận là 420.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa anh K và vợ chồng ông M, bà Đ có làm giấy tay. Giấy tay chuyển nhượng nhà, đất giữa anh K với vợ chồng ông M, bà Đ chính là "*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đề ngày 29/11/2019 (Bút lục 07). Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thì anh K đã đưa cho vợ chồng ông M, bà Đ tổng số tiền là 340.000.000 đồng. Cụ thể đưa làm 03 lần:

+ Lần thứ nhất: Vào ngày 29/11/2019 anh K đưa cho vợ chồng ông M, bà Đ nhận số tiền là 290.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Kiên Long – Phòng giao dịch Hồng Dân để ông M trả tiền Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho anh K cất giữ, vì lúc hai bên chuyển nhượng nhà, đất thì phần đất này vợ chồng ông M, bà Đ đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

+ Lần thứ hai: Cũng trong ngày 29/11/2019, sau khi trả tiền tại Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng giao dịch Hồng Dân thì khi về đến nhà ông M, ông M có nói cần tiền để đi điều trị bệnh nên anh K có đưa cho vợ chồng ông M, bà Đ nhận thêm số tiền là 20.000.000 đồng.

+ Lần thứ ba: Vào ngày 06/12/2019, vợ chồng ông M, bà Đ có gặp anh K nói là cần thêm số tiền 30.000.000 đồng để tiếp tục trị bệnh nên anh K có đưa thêm số tiền là 30.000.000 đồng cho vợ chồng ông M, bà Đ.

Cả 03 lần anh K đưa tiền cho vợ chồng ông M, bà Đ thì hai bên đều có làm biên nhận (Bút lục số 03).

Khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thì có ông Hà Họt Em chứng kiến tuy nhiên ông Họt Em không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh K với vợ chồng ông M, bà Đ. Ngoài ra sau khi anh K

và vợ chồng ông M, bà Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thì sau đó hai bên có trình lên Trưởng ấp K2, xã L là ông Lâm Hoàng Đạt nhờ xác nhận vào hợp đồng. Tuy nhiên, khoảng 01 tháng sau ngày nhận tiền lần thứ ba *(lúc đó hai bên chuẩn bị ra UBND xã L để làm lại hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo đúng quy định của pháp luật)* thì vợ chồng ông M, bà Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho anh K. Vợ chồng ông M nói với anh K là các con của vợ chồng ông M, bà Đ không đồng ý cho vợ chồng ông M chuyển nhượng nhà, đất cho anh K nên họ không thực hiện việc bàn giao nhà, đất và yêu cầu anh K cho họ được trả lại tiền chuyển nhượng nhà, đất.

Khi hai bên chuyển nhượng nhà, đất thì không có đo đạc cụ thể phần đất chuyển nhượng mà chỉ xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông M được cấp. Còn về căn nhà xây dựng trên phần đất này thì anh K cũng chỉ vào xem nhà chứ cũng không có đo đạc cụ thể. Căn nhà mà vợ chồng ông M chuyển nhượng cho anh K có bề ngang khoảng 07m bề dài khoảng 15m. Trong tổng chiều dài nhà khoảng 15m thì vợ chồng ông M xây kết cấu nhà bê tông khoảng 10m, còn lại khoảng 05m thì vợ chồng ông M xây dựng nhà tiền chế. Theo anh K biết nhà, đất này hiện tại vợ chồng ông M, bà Đ đang cho chị Nguyễn Tuyết L thuê lại sử dụng.

Nay anh K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh K với vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ. Ngoài ra anh K không có yêu cầu gì khác.

Trường hợp Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh K với vợ chồng ông M, bà Đ thì anh K yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất bị vô hiệu. Anh K yêu cầu vợ chồng ông M, bà Đ phải bồi thường thiệt hại cho anh K do hợp đồng bị vô hiệu.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh K với vợ chồng ông M, bà Đ có hiệu lực pháp luật thì anh K đồng ý cho chị L tiếp tục thuê lại nhà, đất này với điều kiện chị L phải ký lại hợp đồng thuê nhà, đất mới với anh K và thỏa thuận lại giá cả thuê nhà, đất này. Anh K không đồng ý tiếp tục hợp đồng thuê nhà, đất mà chị L đã ký trước đó với ông M, bà Đ.

Ngày 01/4/2021 nguyên đơn anh Lê Hoàng K có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đó anh K không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần diện tích đất tranh chấp 63,1m^2 nằm trong phần lộ quy hoạch liền kề thửa 264, tờ bản đồ số 02 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 1993. Còn theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 2009 thì trong phần diện tích 63,1m^2 nằm trong một phần thửa 40, tờ bản đồ số 42, diện tích 42,0m^2 chưa ai đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào và nằm trong một phần thửa D1, tờ bản đồ số 42, diện tích 21,1m^2 do UBND xã quản lý chưa ai đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người đại diện

theo ủy quyền của đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ là anh Trần Quốc B trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất của anh Lê Hoàng K. Bà Đ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông M, bà Đ với anh Lê Hoàng K và phía ông M, bà Đ sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận của anh K từ việc chuyển nhượng nhà, đất là 340.000.000 đồng. Ngoài ra bà Đ không có yêu cầu gì khác.

Lý do bà Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với anh K là bởi vì vào khoảng cuối năm 2019 giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ông Lê Văn M đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên Long. Lúc đó Ngân hàng khởi kiện ông M ra Tòa án yêu cầu trả nợ. Vì không có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên ông M có nói với bà Đ rằng có quen biết với anh Lê Hoàng K và anh K đồng ý cho ông M vay mượn tiền để trả nợ cho Ngân hàng. Sau đó ông M có kêu bà Đ ký vào các văn bản với anh K, do tin tưởng ông M nên bà Đ không có đọc lại nội dung và có ký tên vào các giấy tờ này. Đến sau này thì bà Đ mới biết văn bản mà ông M, bà Đ đã ký với anh K chính là giấy thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho anh K với số tiền chuyển nhượng nhà, đất là 420.000.000 đồng. Văn bản mà bà Đ, ông M ký với anh K chính là "*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đề ngày 29/11/2019.

Việc ông M, bà Đ nhận số tiền 340.000.000 đồng của anh K được thực hiện làm 03 lần. Lần thứ nhất là vào ngày 29/11/2019 ông M nhận số tiền là 290.000.000 đồng. Lần thứ hai nhận thêm số tiền là 20.000.000 đồng và lần thứ 03 nhận thêm số tiền 30.000.000 đồng. Về thời gian nhận tiền lần 2 và lần 3 thì bà Đ không nhớ. Lần thứ nhất nhận tiền thì bà Đ và ông M cùng ký tên nhận tiền. Lần thứ 2 và lần thứ 3 nhận tiền thì bà Đ không có ký tên chỉ có ông M ký nhận với anh K.

Từ khi ký giấy chuyển nhượng nhà, đất đến nay thì vợ chồng ông M, bà Đ không có bàn giao nhà, đất cho anh K quản lý, sử dụng. Tại thời điểm bà Đ, ông M ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất với anh K thì nhà, đất này ông M đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên Long. Sau khi ông M, bà Đ nhận số tiền 290.000.000 đồng từ anh K thì vợ chồng ông M, bà Đ mang tiền trả cho Ngân hàng TMCP Kiên Long vào cùng ngày 29/11/2019 và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc số U872738 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Văn M theo Quyết định số 232/QĐ-UB ngày 28/06/2002*) và giao cho anh Lê Hoàng K cất giữ đến nay. Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa các bên không có đo đạc thực tế, chỉ ký trên giấy tờ.

Mặc khác, phần nhà, đất này hiện nay do chị Nguyễn Tuyết L đang quản lý sử dụng. Lý do hiện tại nhà, đất này do chị L đang quản lý, sử dụng là bởi vì vào năm 2009 vợ chồng bà Đ, ông M cho chị L thuê lại nhà, đất này để làm cơ sở xông hơi, massage. Thời hạn cho thuê ban đầu là 05 năm *(đến năm 2015 thì hết hạn)*. Sau khi hết thời hạn thuê nhà, đất vào năm 2015 thì ông M, bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất này cho chị L, tuy nhiên lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ông M đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng

TMCP Kiên Long nên chị L và vợ chồng ông M, bà Đ có ký với nhau hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất này, hẹn khi nào ông M, bà Đ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra được thì thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L. Song song với việc ký hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất với chị L thì vợ chồng ông M, bà Đ tiếp tục ký hợp đồng cho chị L thuê lại nhà, đất này trong thời hạn 10 năm *(từ tháng 02/2015 đến tháng 02/2025)*. Việc vợ chồng ông M, bà Đ ký kết hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất và hợp đồng thuê nhà, đất với chị Nguyễn Tuyết L hai bên đều có lập thành hợp đồng. Các hợp đồng này do chị L cất giữ. Hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông M, bà Đ với chị L thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất là 500.000.000 đồng. Chị L đã đặc cọc cho vợ chồng ông M, bà Đ số tiền là 160.000.000 đồng và vợ chồng ông M, bà Đ đã nhận đủ số tiền cọc này của chị L.

Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng bà Đ, ông M với anh K và anh K có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu (bồi thường thiệt hại) thì bà Đ đồng ý.

Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất và hợp đồng thuê nhà, đất giữa vợ chồng bà Đ, ông M với chị L và chị L có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu (bồi thường thiệt hại) thì bà Đ cũng đồng ý.

Ngày 07/4/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn yêu cầu Tòa án yêu cầu Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá miền Nam tiến hành định giá lại phần đất và các tài sản có trên phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, đến ngày 21/06/2021 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin rút lại một phần yêu cầu định giá, theo đó bị đơn bà Nguyễn Thị Đ thống nhất với giá đất đã được Hội đồng định giá do Tòa án thành lập vào ngày 01/4/2021 là 2.171.868 đồng/m^2. Bà Đ chỉ yêu cầu định giá lại đối với các tài sản có trên phần đất tranh chấp.

Đối với đồng bị đơn ông Lê Văn M: Ông M thừa nhận vào ngày 29/11/2019 vợ chồng ông M, bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho anh Lê Hoàng K tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 228m^2, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì ông M không nhớ. Ông M xác định vợ chồng ông có nhận số tiền 290.000.000 đồng của anh K để trả nợ cho Ngân hàng. Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông M, bà Đ với anh K hai bên có làm giấy tờ, các giấy tờ này ông M xác định do bà Đ cất giữ.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Tuyết L trình bày: Sau khi hết thời hạn thuê nhà, đất vào đầu năm 2015 thì ông M, bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất đang tranh chấp cho chị L, tuy nhiên lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ông M đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên Long nên chị L và vợ chồng ông M, bà Đ có ký với nhau hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà đất này, hẹn khi nào ông M, bà Đ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất cho chị L. Song song với việc hai bên ký hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất thì vợ chồng ông M, bà Đ tiếp tục ký hợp đồng cho thuê nhà, đất nêu

trên với chị L trong thời hạn 10 năm *(từ tháng 02/2015 đến tháng 02/2025)*. Hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông M, bà Đ với chị L thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất là 500.000.000 đồng và chị L đặc cọc trước cho vợ chồng ông M, bà Đ số tiền là 160.000.000 đồng.

Chị L không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê nhà, đất và hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất giữa chị L với vợ chồng ông M, bà Đ trong vụ án này. Nếu sau này giữa chị L với vợ chồng ông M, bà Đ có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê nhà, đất và hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất thì chị L sẽ khởi kiện ở một vụ án khác.

Trường hợp Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa anh K với vợ chồng ông M, bà Đ thì chị L yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà, đất này cho đến khi hết thời hạn thuê nhà, đất đã thỏa thuận với vợ chồng ông M, bà Đ là vào tháng 02/2025. Ngoài ra chị không có ý kiến gì khác.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu: Tại bản tự khai ngày 30/6/2021 người đại diện theo ủy quyền của UBND xã L là ông Lê Văn Sỏi cho biết việc cơ quan chuyên môn kết luận trong phần đất tranh chấp giữa anh K với vợ chồng ông M, bà Đ có một phần diện tích 21,1m^2 nằm trong một phần thửa D1, tờ bản đồ 42 do UBND xã L quản lý chưa ai đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào *(theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 2009)* là bởi vì theo quy định của pháp luật về đất đai thì đối với đất chưa có người đăng ký trên sổ mục kê sẽ do UBND xã nơi có đất quản lý. Tuy nhiên phần diện tích đất 21,1m^2 này hiện nay nằm trong tổng diện tích 33,50m^2 UBND huyện H đã có quyết định thu hồi đất số 7592/QĐ-UBND ngày 29/12/2020 đối với ông Lê Văn M để thực hiện dự án xây dựng, nâng cấp tuyến đường Ninh Quới – Ngan Dừa, huyện H. Việc Tòa án giải quyết phần diện tích đất này như thế nào UBND xã L không có ý kiến.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện H quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 133 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ vào các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hoàng K đối với phần diện tích đất 63,1m^2 nằm trong phần lộ quy hoạch liền kề thửa 264, tờ bản đồ số 02 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 1993. Còn theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 2009 thì trong phần diện tích 63,1m^2 nằm trong một phần thửa 40, tờ bản đồ số 42, diện tích 42,0m^2 chưa ai đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào và nằm trong một phần thửa D1, tờ bản đồ số 42, diện tích 21,1m^2 do UBND xã quản lý chưa ai đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hoàng K.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vào ngày 29/11/2019 giữa anh Lê Hoàng K với vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02 qua đo đạc thực tế có diện tích 202,8m^2 tọa lạc tại ấp K2, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm liên đới bàn giao lại phần đất và các tài sản có trên đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp K2, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho anh Lê Hoàng K (tuyên kèm tứ cạnh và tài sản trên đất).

Buộc anh Lê Hoàng K có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ cho ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp K2, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu số tiền là 80.000.000 đồng.

Anh Lê Hoàng K được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên khi có yêu cầu.

Chị Nguyễn Tuyết L được tiếp tục thuê lại nhà, đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp K2, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu từ anh Lê Hoàng K theo hợp đồng thuê nhà, đất đã ký kết trước đây với vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ đến hết ngày 01/02/2025.

Buộc chị Nguyễn Tuyết L có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà, đất cho anh Lê Hoàng K mỗi tháng là 2.500.000 đồng kể từ ngày 01/03/2022 cho đến khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 21 tháng 02 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Tuyết L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý bồi thường thiệt hại do hủy hợp

đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Tuyết L yêu cầu hủy hợp đồng, sửa nội dung bản án.

- Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phát biểu ý kiến: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông M, bà Đ với anh Lê Hoàng K và phía ông M, bà Đ sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận của anh K từ việc chuyển nhượng nhà, đất là 340.000.000 đồng.

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 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Thị Điệp, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Tuyết L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng; thẩm quyền và xác định người tham gia tố tụng đã được cấp sơ thẩm xem xét và phù hợp quy định của pháp Luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Tuyết L. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông M và bà Đ thống nhất có nhận của anh K tổng số tiền 340.000.000 đồng (nhận 03 lần) như anh K trình bày. Phía ông M thừa nhận vào ngày 29/11/2019 vợ chồng ông M, bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho anh Lê Hoàng K tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 228m^2, giá chuyển nhượng bao nhiêu thì ông M không nhớ ; phía bà Đ xác định bà có ký với anh K các giấy tờ nhưng bà Đ không đọc nội dung các giấy tờ này, đến sau này thì bà Đ mới biết các văn bản mà vợ chồng bà Đ, ông M ký với anh K chính là "*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đề ngày 29/11/2019 và số tiền bà nhận từ anh K là vay tiền chứ không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho anh K. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Đ thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên thể hiện: Tòa án có tiến hành xác minh đối với ông Lâm Hoàng Đ là Trưởng ấp K2, xã L cho biết ngày 29/11/2019 vợ chồng ông M và anh K có nhờ ông Đạt ký xác nhận vào "*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" này trước khi ra UBND xã L ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời ông Đạt cũng xác định vợ chồng ông M, bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng cả đất

và căn nhà của vợ chồng ông M, bà Đ có trên phần đất này cho anh K. Từ đó cho thấy việc bà Đ cho rằng vợ chồng bà Đ, ông M chỉ vay tiền của anh K chứ không có chuyển nhượng nhà, đất cho anh K và khi ký tên vào "*Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với anh K thì bà Đ không có đọc nội dung là không có cơ sở chấp nhận. Hơn nữa, bà Đ cũng không có tài liệu nào để chứng minh cho việc vay tiền của vợ chồng bà trong khi phía anh K không thừa nhận có cho vợ chồng ông M, bà Đ vay tiền. Bà Đ và ông M là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên việc bà Đ và ông M ký tên vào giấy chuyển nhượng đất với anh K thì bà Đ và ông M phải có trách nhiệm đối với việc ký tên này. Từ những nội dung nêu trên, có cơ sở xác định vào ngày 29/11/2019 vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên với anh Lê Hoàng K và có nhận từ anh K số tiền 340.000.000 đồng là có xảy ra trên thực tế.

Qua kết quả định giá quyền sử dụng đất của Hội đồng định giá là 1.000.000 đồng/m^2 x 202,8m^2 = 202.800.000 đồng. Về tài sản trên đất theo Công ty thẩm định giá Miền Nam xác định năm 2021 giá trị tài sản trên đất còn lại là 290.879.000 đồng. Tổng cộng nhà và đất là 493.679.000 đồng. Như vậy, ngày 19/11/2019 mặc dù các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng số tiền thỏa thuận 420.000.000 đồng tương đương giá trị nhà và đất của ông M, bà Đ nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định các bên thỏa thuận mua bán nhà và đất.

Tuy nhiên, khi các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng thì đất ông M, bà Đ đang cho bà Nguyễn Tuyết L thuê, thời hạn thuê vẫn còn đến tháng 03/2025. Trên đất tranh chấp bà Lê có xây dựng công trình là nhà bằng cây gỗ địa phương với diện tích ngang 7m, chiều dài 9m. Việc các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất nhưng chưa có ý kiến của người thứ ba liên quan đến việc thỏa thuận thời gian thuê nhà, xử lý công trình trên đất do bà L xây dựng và bà Lê tại phiên tòa hôm nay phản đối việc mua bán nhà và đất giữa các bên. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2019 giữa vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ với anh Lê Hoàng K là trái pháp luật dẫn đến hợp đồng giữa các bên bị vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại. Khi xảy ra tranh chấp thì các bên đều có lỗi trong việc làm hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại. Thiệt hại được thể hiện:

Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 420.000.000 đồng bằng giá trị 100%, bên anh K đã thanh toán số tiền 340.000.000 đồng bằng 80,95%; giá định giá tài sản 493.679.000 đồng x 80,95% = 399.633.000 đồng; anh K đã trả số tiền 340.000.000 đồng nên thiệt hại 59.633.000 đồng, mỗi bên phải chịu ½ là 29.816.500 đồng. Do đó, ông M, bà Đ có nghĩa vụ thanh toán cho anh K số tiền 369.816.500 đồng.

[4] Đối với hợp đồng thuê nhà, đất và hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng nhà, đất giữa chị Nguyễn Tuyết L với vợ chồng ông M, bà Đ, do chị L và ông M, bà Đ không yêu cầu nên Tòa án không đặt ra xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị

Nguyễn Tuyết L, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu là phù hợp được Hội đồng xét xử ghi nhận. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản được xem xét lại.

[6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và định giá tài sản tổng cộng số tiền 17.547.820 đồng; anh K đã nộp tạm ứng số tiền 3.097.820 đồng; bà Đ đã nộp tạm ứng số tiền 14.450.000 đồng, mỗi bên phải chịu đối với số tiền đã nộp tạm ứng.

[7] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ phải nộp theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Tuyết L không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 133 Luật nhà ở năm 2014;

- Căn cứ khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ vào các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Tuyết L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hoàng K đối với phần diện tích đất 63,1m^2 nằm trong phần lộ quy hoạch liền kề thửa 264, tờ bản đồ số 02 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào theo hồ sơ địa chính xã L thành lập năm 1993.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Hoàng K.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vào ngày 29/11/2019 giữa anh Lê Hoàng K với vợ chồng ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 02 qua đo đạc thực tế có diện tích 202,8m^2 tọa lạc tại ấp K2, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông – giáp phần đất ông Lê Hoàng K và ông Trịnh Văn Nghiêm, cạnh dài 32,0m.

- Hướng Tây – giáp phần đất ông Trần Văn Hùng, cạnh dài 28,75m.

- Hướng Nam – giáp phần đất ông Tô Quang Định, cạnh dài 7,3m.

- Hướng Bắc – giáp thửa đất số 2, cạnh dài 7,0m.

Buộc ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ trả cho anh Lê Hoàng K số tiền 369.816.500 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và định giá tài sản tổng cộng số tiền 17.547.820 đồng; anh K đã nộp tạm ứng số tiền 3.097.820 đồng; bà Đ đã nộp tạm ứng số tiền 14.450.000 đồng đã chi hết nên không được hoàn lại.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Đ phải liên đới nộp phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 1.490.825 đồng.

Anh Lê Hoàng K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002921 ngày 06/02/2020 và nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005989 ngày 29/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H sẽ được hoàn lại.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Tuyết L không phải nộp. Bà Đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006162 ngày 21/02/2022 và chị Nguyễn Tuyết L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006163 ngày 21/02/2022 sẽ được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, 7a 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.

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

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Lê Thanh Hùng