| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 23/2022/DS-PT
Ngày: 16.02.2022
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

***- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa*: Bà Hà Thị Phương Thanh

*Các Thẩm phán*: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Nguyễn Văn Hải

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Phan Văn Khải – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:***

Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên

Vào các ngày 15 và 16 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 185/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2022/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Phạm Văn C,

1.2 Lý Ngọc T,

1.3 Phạm Văn H,

1.4 Cao Thị Thu H.

Địa chỉ: khu vực B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông H, bà Thu Hai: ông Phạm Văn C và bà Lý Ngọc T - Văn bản ủy quyền 20/01/2022.

2.Bị đơn:

2.1 Đặng Văn N,

2.2 Nguyễn Thị Huỳnh G.

Địa chỉ: Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ. Địa chỉ: đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Khắc P – Văn phòng Luật sư Phạm Khắc P – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân quận B (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Văn T (có mặt)

3.3. Ông Trần Phước C, sinh năm 1960.

Địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Khu vực Tphường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp cho bà H: Bà Lê Ngọc A.

Địa chỉ: Đại lộ H, phường A, Q. N, TP Cần Thơ – Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2015 (có mặt)

3.5. Bà Đặng Thị H3, sinh năm 1962.

Địa chỉ: đường Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

4.1 Ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G là bị đơn.

4.2 Bà Nguyễn Thị H1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Tháng 8 năm 2007 ông bà có nhờ ông Trần Phước C làm môi giới chuyển nhượng đất, tổng diện tích 7.856m$^2$ đất cặp đường Nguyễn Văn T, phường Long Tuyền, thành phố Cần Thơ với giá bán 230.000.000đồng/1.000m$^2$, tổng trị giá là 1.806.880.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông C chịu trách nhiệm làm thủ tục và gia đình nguyên đơn trả huê hồng cho ông C 10.000.000 đồng. Ngày 11/8/2007 ông C dẫn ông N đến xem đất sau đó đã làm giấy đặt cọc là 5.000.000 đồng.

Ngày 14/8/2007, ông C hẹn đến Ủy ban nhân dân phường Long Tuyền ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục. Ông C yêu cầu bên chuyển nhượng ký vào hợp đồng chuyển nhượng và ký tên vào biên nhận nhận tiền. Sau đó ông N giao tiền cho ông C nhận. Ông C hẹn về nhà ông C nhận tiền nhưng ông C chỉ giao 230.000.000 đồng nên gia đình nguyên đơn không nhận và cho rằng ông C lừa nguyên đơn. Nay, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông N 5.000.000 đồng đã nhận đặt cọc.

Ngày 11/9/2015 ông Nguyễn Văn H, bà Cao Thị Thu H rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tại thửa số 565, diện tích 2.434m$^2$.

Ngày 23/12/2020 ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06340/LT do UBND quận Bình Thủy cấp ngày 02/10/2009, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H1 ngày 26/11/2009.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau: Do có nhu cầu mua đất nên ông N, bà G có nhờ ông C tìm mua đất giúp. Ngày 10/8/2007 ông C báo với ông N có khoảng 08 công đất bán với giá 300.000.000đ. Ông N đồng ý mua nên ngày 11/8/2007 ông C dẫn ông N và 02 người bạn của ông N đi xem đất, ông C và anh Hiệp là người chỉ ranh đất, ông N đã đặt cọc cho ông C, anh Hiệp 5.000.000 đồng. Ngày 14/8/2007, ông C, bà T, ông H và ông N đến Ủy ban nhân dân phường Long Tuyền ký hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày ông N đã giao 295.000.000 đồng cho ông C trực tiếp nhận, gia đình ông C đã giao cho ông N 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan lần lượt có ý kiến như sau:

-ông Trần Phước C thừa nhận có làm môi giới trong việc mua bán đất giữa ông C, bà T và anh Hiệp với ông N, bà G. Sau khi các bên đến Ủy ban nhân dân phường Long Tuyền

ký hợp đồng chuyển nhượng, ông là người nhận tiền từ ông N 295.000.000 đồng vì ông N đã giao cho ông C 5.000.000 đồng, tiền huê hồng của ông 10.000.000 đồng nên ông giao cho ông C 215.000.000 đồng nhưng gia đình ông C không nhận vì cho rằng bán 01 công với giá 230.000.000 đồng chứ không phải bán 7.856m$^2$ với giá 230.000.000 đồng. Ông C đồng ý trả cho gia đình ông C 215.000.000 đồng, số tiền 70.000.000 đồng là tiền phụ trội do ông C có được.

-bà Nguyễn Thị H1 –có đại diện hợp pháp là bà Lê Ngọc A trình bày: Phần đất của bà Nguyễn Thị H1 đang quản lý do bà H nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G vào ngày 02/11/2009 diện tích 4.398m$^2$ loại đất trồng cây lâu năm + lúa tại các thửa 259, 714, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 151331, số vào sổ H06340/LT. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, bà H đã thanh toán đủ cho ông N, bà G. Sau đó, bà H đã hoàn thành các thủ tục và nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Bình Thủy xác nhận đã hoàn thành thủ tục sang tên vào ngày 26/11/2009. Nay, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp của bà Nguyễn Thị H1 đối với phần đất có diện tích 4.398m$^2$ đất tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy.

-bà Đặng Thị H3 trình bày: Vào năm 2009 bà H3 có chuyển nhượng một phần đất ở khu vực B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ với giá 100.000.000 đồng từ ông Trần Phước C. Do ông C có nợ của ông N, bà G một số tiền nên bà H3, ông C, ông N, bà G có thỏa thuận bà H3 sẽ trực tiếp giao tiền nhận chuyển nhượng đất giá 100.000.000 đòng cho ông N, bà G. Khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì bà H3 đã trả đủ tiền cho ông N, bà G số tiền 100.000.000 đồng. Việc cấn trừ nghĩa vụ thi hành án của ông C với ông N, bà G, bà H3 có nghe nói nhưng cụ thể thế nào bà không rõ. Bà H3 xác nhận bà đã thanh toán đủ 100.000.000 đồng cho ông N, bà G tiền nhận chuyển nhượng phần đất nói trên.

-Ủy ban nhân dân quận B không có ý kiến đối với vụ án, xin vắng mặt trong các lần hòa giải và xét xử.

-Chi cục Thi hành án dân sự quận B - ông Lê Văn T đại diện cho rằng: Căn cứ Bản án phúc thẩm số 135/2008/DSPT ngày 31/5/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, Chi cục Thi hành án dân sự quận B đã ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 774/QĐ-THADS ngày 01/7/2008 với nội dung: Buộc ông Phạm Văn C, sinh năm 1957 và bà Lý Ngọc T, sinh năm 1959, địa chỉ 44/8 khu vực B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ phải bồi thường cho ông Đặng Văn N, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Huỳnh G, sinh năm 1976, địa chỉ 50/3 Đồng Khởi, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ số tiền 629.960.000 đồng. Ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G phải trả cho ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: số 02957 cấp ngày 30/11/2001, số 02964 cấp ngày 07/12/2001, số 02980 cấp ngày 17/01/2002, số 02982 cấp ngày 22/01/2002, số 03031 cấp ngày 16/4/2002. Quá trình thi hành án ông C, bà T không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án đã kê biên bán phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất các thửa gồm 513, 548, 551,554, 555, 556, 557 và 559, tờ bản đồ số 09 có tổng diện tích 5.105,2m$^2$ thuộc 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà T nêu trên để thi hành án.

Tài sản được thẩm định bán đấu giá theo quy định của pháp luật có giá khởi điểm là 930.253.000 đồng và thông báo bán đấu giá theo quy định pháp luật. Do không có khách hàng tham gia đấu giá, trả giá, tài sản được giảm giá 02 lần giá khởi điểm còn lại là 753.504.930 đồng vẫn không có khách hàng tham gia đấu giá, trả giá. Người được thi hành án có đơn xin nhận tài sản để trừ vào nghĩa vụ thi hành án, Hội đồng giao tài sản Chi cục Thi hành án dân sự quận B thống nhất giao tài sản cho người được thi hành án tương ứng

với nghĩa vụ thi hành án và chi phí phát sinh là 4.398m$^2$ (Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G), phần diện tích đất còn lại là 707,20m$^2$ giao trả lại cho ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T khai thác và sử dụng cho đến nay. Hồ sơ thi hành bản án nêu trên đã kết thúc tháng 6/2009.

* Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T.

- Hủy 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 208m$^2$ đất tại các thửa 513, 548; Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 177m$^2$ đất tại thửa 559, Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 61m$^2$ đất tại thửa 551, Hợp đồng không số chuyển nhượng 4.759m$^2$ đất tại các thửa 556, 557, Hợp đồng không số chuyển nhượng 217m$^2$ đất tại các thửa 554, 555) đã ký ngày 14/8/2007 giữa ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G do vô hiệu.

- Ông C, bà T có trách nhiệm bồi thường cho ông N, bà G số tiền 355.023.650 đồng (*Ba trăm năm mươi lăm triệu không trăm hai mươi ba ngàn sáu trăm năm mươi đồng*).

- Ông C, bà T có trách nhiệm trả lại cho ông N, bà G số tiền 5.000.000 đồng đã nhận đặt cọc và 1% tiền lãi từ ngày 11/8/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/5/2021 là 13.273.000 đồng (*Mười ba triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn đồng*).

- Ông Trần Phước C có trách nhiệm bồi thường cho ông N, bà G số tiền 355.023.650 đồng đồng (*Ba trăm năm mươi lăm triệu không trăm hai mươi ba ngàn sáu trăm năm mươi đồng*).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06340/LT ngày 02/10/2009 đã được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H1 26/11/2009.

- Bà Nguyễn Thị H1 có quyền khởi kiện yêu cầu ông N, bà G bồi thường bằng vụ kiện khác.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H và bà Cao Thị Thu H đối với thửa đất số 565, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A (nay là khu vực Bình Thường A), phường Long Tuyền do đương sự rút yêu cầu khởi kiện.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 02 tháng 6 năm 2021, bị đơn ông N và bà G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 01 tháng 6 năm 2021, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện,

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và kháng cáo,

- Người liên quan bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm tranh luận: Việc chuyển nhượng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp, nguyên đơn đã ký vào, giá thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với lời khai của bị đơn và người liên quan ông C cùng với các tài liệu có trong hồ sơ, vì vậy, không có cơ sở xác định giá 230.000.000 đồng/1.000m$^2$ như nguyên đơn và ở đây không có sự lừa dối của bị đơn, nguyên đơn ký nhận đã nhận đủ tiền nhưng không thực hiện nghĩa nghĩa vụ của mình, hợp đồng được ký là

hợp pháp, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là chưa hợp pháp bởi lẽ việc thỏa thuận giá là không rõ ràng, ông C là người môi giới nâng giá lên hưởng chênh lệch, vì vậy, hợp đồng vô hiệu và cần xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định. Đối với việc bị đơn chuyển nhượng đất cho người liên quan bà H do bị đơn được phần đất này thông qua việc giao tài sản để bù trừ nghĩa vụ thi hành án của nguyên đơn theo Bản án số 138 năm 2008, tuy Bản án sau đó bị hủy nhưng bà H đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận phần đất này theo khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 nên ổn định cho bà H, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng ổn định đất cho bà H.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn và người liên quan bà H: Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ xác định:

[2.1] Vào ngày 14/8/2007 giữa nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T và bị đơn ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông C bà T ký thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N, bà G tổng cộng 05 hợp đồng chuyển nhượng đất:

-Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 208m$^2$ đất tại các thửa 513, 548, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường Long Tuyền giá 45.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02957 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 30/11/2001 đứng tên ông Phạm Văn C.

- Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 177m$^2$ đất tại thửa 559, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường Long Tuyền giá 35.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02982 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 22/01/2002 đứng tên ông Phạm Văn C.

- Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 61m$^2$ đất tại thửa 551, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường Long Tuyền giá 20.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02964 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 07/12/2001đứng tên ông Phạm Văn C.

- Hợp đồng không số chuyển nhượng 4.759m$^2$ đất tại các thửa 556, 557 tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường Long Tuyền giá 100.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03031 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/4/2002 đứng tên ông Phạm Văn C.

- Hợp đồng không số chuyển nhượng 217m$^2$ đất tại các thửa 554, 555 tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường Long Tuyền giá 40.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02980 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/01/2002 đứng tên ông Phạm Văn C. Tổng diện tích ông C, bà T chuyển nhượng cho ông N, bà G là 5.422m$^2$, tổng giá theo các hợp đồng trên là 240.000.000 đồng.

-Đối với Hợp đồng không số ngày 14/8/2007chuyển nhượng 2.434m$^2$ đất tại thửa 565, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường Long Tuyền giá 40.000.000 đồng theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02980 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/01/2002 đứng tên ông Phạm Văn H (con ông C). Đương sự đã rút yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu của ông H, bà H.

[2.2] Thấy rằng việc giao dịch chuyển nhượng giữa các đương sự thông qua ông C là môi giới. Nguyên đơn thừa nhận có ký vào các hợp đồng chuyển nhượng, nhưng sau khi ký xong nhận tiền thì cho rằng mình bị lừa dối, cụ thể ông bà cho rằng chuyển nhượng cho ông N giá 230 triệu đồng/công đất (1.000m$^2$) chứ không phải toàn bộ 7.856m$^2$ tổng giá trị là 230 triệu (trong tổng 7.856m$^2$ có 2.434m$^2$ là của ông H (con ông C)), nhưng ông C chỉ đưa cho vợ chồng ông 215 triệu đồng sau khi trừ đi tiền huê hồng 10 triệu và 5 triệu tiền cọc (ông C đã nhận từ ông N) thì ông C không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Đến thời điểm này, phía nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng xong mà vẫn chưa nhận được tiền, phía bị đơn ông N cũng chưa nhận đất, đồng thời, khi tiến hành giao dịch hai bên cũng như quá trình thực hiện hợp đồng vì quá tin tưởng ông C nên không thỏa thuận rõ ràng giá đất. Mặt khác, phía ông C sau khi sự việc tranh chấp thì ông C có lời khai cho rằng, giá đất các bên thỏa thuận chỉ 230.000.000 đồng, ông lại báo bị đơn là 300.000.000 đồng để kê lời 70.000.000 đồng, cho thấy có sự lừa dối trong giao dịch này thuộc trường hợp vô hiệu theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự 2005, do đó, yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng nói trên là có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định: Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Đối chiếu vụ việc hiện tại, thấy rằng, phần đất ông C, bà T chuyển nhượng cho ông N, bà G là 5.422m$^2$ (đã trừ phần diện tích ông H do rút đơn khởi kiện). Vụ án đã được xét xử sơ thẩm và phúc thẩm. Tại bản án phúc thẩm ngày 135/2008/DSPT ngày 31/5/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C, bà T với ông N, bà G, đồng thời, buộc ông C, bà T bồi thường cho ông N, bà G số tiền 629.960.000 đồng. Phía ông C, bà T không thi hành án nên cơ quan Thi hành án giao đất của ông, bà cho ông N, bà G diện tích 4.398m$^2$ tương đương với số tiền ông bà phải bồi thường và vụ việc thi hành án kết thúc. Ông N, bà G đã sang tên theo quy định và năm 2009 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho bà Nguyễn Thị H1. Tại quyết định giám đốc thẩm số 464/2011/DS-GĐT ngày 21/6/2011 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy 02 bản án sơ thẩm số 43/2008/DS-ST ngày 19/3/2008 và phúc thẩm số 135/2008/DS-PT ngày 31/5/2008. Như vậy, phần đất hiện nay phía bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông N, bà G nên không thể buộc ông N giao trả đất cho phía nguyên đơn mà buộc trả giá trị là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2005: "Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, **trừ trường hợp người thứ ba nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa"** bởi bà H nhận chuyển nhượng từ ông N và vì ông N có được phần đất này thông qua việc cấn trừ nghĩa vụ thi hành án mà ông C, bà T có nghĩa vụ phải thi hành. Vì vậy, xác định giao dịch giữa ông N và bà H là không vô hiệu. Tuy bà H kháng cáo đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn nhưng cũng nhằm ổn định phần đất cho mình đã nhận chuyển nhượng từ bị đơn, nhưng các hợp đồng này vô hiệu và Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp

đồng vô hiệu, tuy nhiên, phần đất vẫn ổn định cho bà H, vì vậy, quyền lợi bà H vẫn đảm bảo.

[2.4] Về giá buộc ông N, bà G phải trả cho ông C, bà T: Theo biên bản định giá ngày 11/9/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá đất CLN có giá 195.000 đồng/$m^2$, đất LUA 135.000 đồng/$m^2$. Các đương sự đều thống nhất giá này làm cơ sở giải quyết vụ án nên lấy giá này để buộc bị đơn ông N, bà G trả giá trị đất cho nguyên đơn ông C, bà T là phù hợp. Phần đất ông N, bà G phải trả cho ông C, bà T có diện tích 4.398$m^2$, trong đó: loại đất CLN là 2.987,2$m^2$ x 195.000 đồng/$m^2$ = 582.504.000 đồng; loại đất LUA là 1.410,8$m^2$ x 135.000 đồng/$m^2$ = 190.458.000 đồng. Tổng cộng 772.962.000 đồng. Buộc ông N, bà G có nghĩa vụ trả lại cho ông C, bà T số tiền 772.962.000 đồng.

[2.5] Về xác định lỗi, thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên:

[2.5.1] Về xác định lỗi: Qua diễn biến tại phiên tòa cũng như xem xét toàn bộ các chứng cứ, xác định, phía nguyên đơn và bị đơn đều có nhu cầu chuyển nhượng nhưng không trực tiếp gặp nhau thỏa thuận rõ ràng mà lại giao cho phía ông C thỏa thuận, đặc biệt là về giá, nguyên đơn chuyển nhượng đất mà không trực tiếp nhận tiền, bị đơn trả tiền cũng không giao trực tiếp cho nguyên đơn nên sự việc tranh chấp kéo dài đến hôm nay, phía nguyên đơn không đọc kỹ nội dung hợp đồng, không coi giá ghi trong hợp đồng bao nhiêu mà lại tùy tiện ký là do quá tin tưởng ông C. Vì vậy, xác định mỗi bên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi tương đương nhau (50%) làm cho hợp đồng vô hiệu và phải chịu hậu quả cho lỗi của mình.

[2.5.2] Xác định thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Các đương sự khi thỏa thuận giá chuyển nhượng có sự mâu thuẫn không thống nhất, phía nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng 230.000.000 đồng/1.000$m^2$, phía bị đơn thì thông qua ông C cho rằng giá 300.000.000 đồng/1.000$m^2$. Lời khai của ông C cho rằng giá 230.000.000 đồng, sau đó ông kê lên 300.000.000 đồng để lấy phần chênh lệch 70.000.000 đồng, phía bị đơn cũng giao 300.000.000 đồng, phía nguyên đơn cho rằng 230.000.000 đồng/$m^2$ nhưng không có chứng cứ chứng minh mình thỏa thuận giá đó, đồng thời, tại các hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn đã ký thì tổng diện tích đất chuyển nhượng có giá là 240.000.000 đồng, chênh lệch 10.000.000 đồng, vậy cần xác định giá quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận là 230.000.000 đồng. Việc xác định thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị hiện tại thời điểm xét xử sơ thẩm so với giá thỏa thuận, giá hiện nay được xác định 135.000.000 đồng x 2.118$m^2$ (LUA) = 285.930.000 đồng, 195.000.000 đồng x 3.304$m^2$ (CLN) 644.280.000 đồng, tổng cộng 930.210.000 đồng, trừ đi giá thỏa thuận ban đầu 230.000.000 đồng = 700.210.000 đồng, đây là khoản tiền chênh lệch đáng lẽ ra nếu như các bên thỏa thuận rõ ràng thì không tranh chấp, phía bị đơn được quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng có giá trị như hôm nay, nhưng khi ký hợp đồng các bên đều có lỗi như nhau (mỗi bên 50%) làm cho hợp đồng vô hiệu, vì vậy, bị đơn cũng có lỗi nên phải chịu 50% thiệt hại là 700.210.000 đồng/2=350.105.000 đồng, nguyên đơn có lỗi 50% nên phải có nghĩa vụ bồi thường cho bị đơn 700.210.000 đồng/2 = 350.105.000 đồng.

[2.6] Đối với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng, phía nguyên đơn không nhận, mà do ông C nhận từ bị đơn ông N, bà G 295.000.000 đồng (do trừ 5.000.000 đồng tiền cọc nguyên đơn ông C đã nhận) nên ông C có nghĩa vụ trả cho ông N, bà G số tiền 295.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi thi hành bản án phúc thẩm số 135 có tuyên buộc ông C trả cho bị đơn, quá trình thi hành án thì phía ông C đã giao tài sản cho ông N, bà G để cấn trừ nghĩa vụ này và quyết định hôm nay cũng xác định ông C có nghĩa vụ trả cho ông N, bà G số tiền này, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không ý kiến gì và cho rằng đã thực hiện xong nên không cần

buộc ông C trả số tiền này cho bị đơn. Phía Ông C, bà T có nghĩa vụ trả cho ông N, bà G khoản tiền cọc đã nhận 5.000.000 đồng. Tổng cộng, phía nguyên đơn trả tiền cọc và bồi thường cho bị đơn số tiền (5.000.000 đồng + 350.105.000 đồng) 355.105.000 đồng. Phía bị đơn ông N, bà G có nghĩa vụ trả giá trị đất 4.398m$^2$ cho nguyên đơn ông C, bà T 772.962.000 đồng (Trừ nghĩa vụ các bên thì ông N, bà G có nghĩa vụ trả cho ông C, bà T: 772.962.000 đồng – 355.105.000 đồng = 417.857.000 đồng).

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Cấp sơ thẩm cơ bản đã xác định hợp đồng vô hiệu là đúng, tuy nhiên phần xác định giá và trách nhiệm bồi thường là chưa phù hợp vì không thể xác định giá năm 2008 cả thị trường và giá Nhà nước cộng lại chia đôi, giá trị đất là tính giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đồng thời, xác định trách nhiệm bồi thường cho ông C cũng không chính xác, vì ông C chỉ là người thứ 3 môi giới, tuy rằng có đưa ra giá chênh lệch để hưởng lợi, nhưng người quyết định trong câu chuyện này là nguyên đơn và bị đơn, trong vụ việc này lỗi là chính các đương sự quá tin tưởng ông C giao toàn bộ mọi thứ cho ông C nên phải tự chịu thiệt hại. Tuy vậy, cũng cần xem xét trách nhiệm của ông C đối với vụ việc môi giới chuyển nhượng đất giữa hai bên, nguyên đơn và bị đơn có quyền khởi kiện ông C thành vụ kiện khác về vấn đề này. Vì vậy, cần sửa bản án theo nhận định như trên mới đảm bảo dung hòa quyền lợi cũng như nghĩa vụ của các bên.

[4] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

-Nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch, vì tuy bị đơn phải có nghĩa vụ trả đất cho nguyên đơn nhưng do đất không còn thì trả giá trị.

-Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền bồi thường thiệt hại cho bị đơn. Tuy nhiên là người cao tuổi nên được miễn.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

-Bị đơn kháng cáo nhưng không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H kháng cáo bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng nhằm mục đích ổn định đất cho mình đã nhận chuyển nhượng, tuy Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa bản án theo hướng ổn định đất cho bà H nên coi như yêu cầu của bà H được chấp nhận, bà H không phải chịu án phí.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: 5.220.000 đồng. Nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và đã tạm ứng nên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 132, 137, khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005;

-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:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.
- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 25/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Hủy 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 208m$^2$ đất tại các thửa 513, 548; Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 177m$^2$ đất tại thửa 559, Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 61m$^2$ đất tại thửa 551, Hợp đồng không số chuyển nhượng 4.759m$^2$ đất tại các thửa 556, 557, Hợp đồng không số chuyển nhượng 217m$^2$ đất tại các thửa 554, 555) đã ký ngày 14/8/2007 giữa ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G do vô hiệu.

1.2 Nguyên đơn ông C, bà T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và trả tiền cọc cho ông N, bà G số tiền 355.105.000 đồng (Ba trăm năm mươi lăm triệu, một trăm lẻ năm ngàn đồng).

1.3 Bị đơn ông N, bà G có nghĩa vụ trả giá trị đất cho nguyên đơn ông C, bà T số tiền 772.962.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

1.4 Kể từ ngày 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 năm 2015.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H và bà Cao Thị Thu H đối với thửa đất số 565, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A (nay là khu vực Bình Thường A), phường Long Tuyền do đương sự rút yêu cầu khởi kiện.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: 5.220.000 đồng, bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền này.

4. Về án phí:

4.1 Dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà G phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T, Phạm Văn H được nhận lại số tiền 4.950.000 đồng (Bốn triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) biên lai thu số 003344 ngày 29/10/2007 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

4.2 Dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn bà G phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005236 ngày 03/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B. Ông N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005235 ngày 03/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005237 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

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 7b 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:*
-Tòa án nhân dân quận Bình Thủy;
-Viện kiểm sát cùng cấp;
-Cơ quan Thi hành án dân sự quận Bình Thủy;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
***(Đã ký)***

**Hà Thị Phương Thanh**