TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2023/DS-ST
Ngày: 22/02/2023
V/v Tranh chấp: *"Đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

-Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Kim Tiến
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Dung
2. Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Huỳnh Quốc Sang - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 02 và ngày 22 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số 81/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021 về Tranh chấp "*Đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/QĐXX-ST ngày 31 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đức Th**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số C37B Tr, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Mỹ H**, sinh năm 1996. Có mặt.

Địa chỉ: 286 Ph, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ

Bị đơn: 1/Ông **Nguyễn Trọng C**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: C37 Tr, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà **Tào Việt H**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: A2 C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thanh Thảo L**, sinh năm 1995. Có mặt.

Địa chỉ: C37 Tr, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan :

1/ **Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ**.

Địa chỉ: Số 1 Trần Khánh Dư, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Tr – Chi cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Huỳnh Công T** – Phó Chi cục trưởng *(Theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2022. Đề nghị giải quyết vắng mặt).*

2/ Bà **Mai Bích L**, sinh năm 1963. *(Đề nghị giải quyết vắng mặt).*

Địa chỉ: C37B Tr, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3/ Bà **Nguyễn Nhật H**, sinh năm 1996. *(Đề nghị giải quyết vắng mặt)*.

Địa chỉ: C37B Tr, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức Th trình bày:

Năm 2012 ông Th và vợ chồng ông Nguyễn Trọng C, bà H có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 66, tờ bản đồ số 32, diện tích 329m^2 tọa lạc C37A, đường 30/4 phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/8/2012 cho ông Nguyễn Trọng C, bà Tào Việt Hà. Việc mua bán nhà đất có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng số 1, thành phố Cần Thơ công chứng vào ngày 24/3/2012. Ông Th đã giao đủ số tiền mua đất cho ông C và bà H là 2.050.000.000 đồng.

Năm 2013 ông Th đầu tư xây dựng tài sản trên nền đất là 02 dãy nhà trọ với tổng diện tích sử dụng là 6m x 18,3m = 109,8m^2 do con gái ông Th là bà Nguyễn Nhật Hạ đứng tên trên Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh. Trị giá xây dựng khoảng 1.000.000.000 đồng.

Năm 2012 do ông Th kinh tế gặp khó khăn chưa thực hiện các thủ tục trước bạ sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đến năm 2014 ông Th mới nộp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều để xin hợp thức hóa việc chuyển nhượng nhà và đất. Tuy nhiên cán bộ Phòng tài nguyên môi trường quận Ninh Kiều tiếp nhận hồ sơ yêu cầu ông Th phải ký lại Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ký do hợp đồng ký năm 2012 đã lâu nên không thể thực hiện được việc sang tên cho ông Th.

Cũng chính vì lý do đó, ngày 25/5/2015 ông Th yêu cầu ông C và bà H đến Phòng công chứng số 2 thành phố Cần Thơ ký lại Hợp đồng theo yêu cầu của cán bộ tiếp nhận hồ sơ. Sau đó ông Th được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ninh Kiều, xác nhận chỉnh lý tên chủ sử dụng sang tên ông Th tại trang bốn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419 vào ngày 09/6/2015.

Hiện nay phần đất thửa số 66 tờ bản đổ số 32 diện tích 329m^2 tọa lạc C37A, đường 30/4 phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419, đã bị Chi cục Thi hành án dân sư quận Ninh Kiều ra quyết định cưỡng chế nhà và đất nhằm mục đích trả nợ cho bà Htheo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 34/2015/QĐST-DS ngày 12/5/2015 giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc Điệp và bị đơn là bà Tào Việt Hà. Không đồng ý với sự việc trên, ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xem xét: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 2/3/2012 là hợp đồng hợp pháp và đề nghị Tòa án xác định tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) tại thửa số 66, tờ bản đồ số 32, diện tích 329m^2 tọa lạc C37A, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, là tài sản hợp pháp của ông Th.

Tuy nhiên: Tại bản án số 04/2019/DSST ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và bản án số 670/2020/DSPT ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tuyên y án sơ thẩm với nội dung như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất số 491 ngày 25/5/2015 tại Phòng Công chứng số 2 giữa ông Nguyễn Trọng C, bà Hvới ông Nguyễn Đức Th về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số C37A, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Hủy phần chỉnh lý có nội dung: "Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th CMND số 365606904 địa chỉ C37B Trần Khánh Dư, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo hồ sơ số 4871. Tổng diện tích 329,0m^2 ODT, DTXD: 86,2m^2, DTSD:141,32m^2" ngày 09/6/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ninh Kiều thể hiện tại phần "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý' trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 503272 do

Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho ông Nguyễn Trọng C và bà Hngày 09/6/2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất số 491 ngày 25/5/2015 tại Phòng Công chứng số 2 giữa ông Nguyễn Trọng C, bà Hvới ông Nguyễn Đức Th bị tuyên hủy. Hợp đồng chuyển nhượng bị hủy do lỗi hoàn toàn thuộc về ông C và bà H. Nên ông Th yêu cầu Tòa án buộc ông C và bà H phải trả lại cho ông Th:

+ Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông C, bà H đã nhận là: 2.050.000.000 đồng.

+ Bồi thường 3.900.000.000 đồng giá trị chênh lệch giữa giá tại thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2012 và giá thị trường hiện nay đối với thửa số 66 tờ bản đồ số 32 diện tích 329m^2 tọa lạc C37A, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419.

+ Bồi thường phần thiệt hại giá trị tài sản mà ông Th đã đầu tư và xây dựng trên đất là hai dãy nhà trọ giá trị 1.000.000.000 đồng.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 160622/CT-SP ngày 24/6/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá và đào tạo Song Pha:

Giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa số 66 tờ bản đồ số 32. Tọa lạc C37A đường 30/4 phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ: 10.044.370.000 đồng.

- Giá trị công trình xây dựng trên đất: 707.170.005 đồng.

+ Nhà 1: Nhà chính 141.32m^2 chất lượng còn lại 65% = 4.640.000 đồng/m^2 thành tiền 426.221.120 đồng.

+ Nhà 2: Nhà trọ 55,82m^2 chất lượng còn lại 70% = 3.655.000 đồng/m^2 thành tiền 142.815.470 đồng.

+ Nhà 3: Nhà trọ 53,99m^2 chất lượng còn lại 70%= 3.655.000 đồng/m^2 thành tiền 138.133.415 đồng.

- Giá trị cây trồng trên đất: 1.325.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông C và bà H trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông Th về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà tài sản gắn liền trên đất. Đồng ý với yêu cầu của ông Th về việc trả lại số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 2.050.000.0000 đồng, đối với số tiền bồi thường chênh lệch giá trị đất và nhà tại thời điểm chuyển nhượng và hiện nay, ông C và bà H cũng đồng ý bồi thường nhưng không có khả năng bồi

thường như mức mà phía ông Th yêu cầu. Sau khi nhận chuyển nhượng thì phía ông Th có xây dựng nhà trọ trên đất, nhưng không biết giá trị xây dựng bao nhiêu, đối với số tiền ông Th yêu cầu bồi thường 1.000.000.000 đồng nhưng ông Th không có hóa đơn chứng từ chứng minh, nên phía ông C và bà H không đồng ý bồi thường mà chỉ đồng ý trả lại giá trị xây dựng nhà trọ theo kết quả Chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của ông Th và đại diện theo ủy quyền của ông C và bà H trình bày thống nhất như sau: Đối với diện tích nhà và đất thửa số 66 tờ bản đồ số 32 diện tích 329m^2 tọa lạc C37A, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419, thống nhất diện tích không thay đổi, thống nhất với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 160622/CT-SP ngày 24/6/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá và đào tạo Song Pha. Về phần nhà trọ hai bên trình bày thống nhất ban đầu ông Th xây dựng 10 căn nhà trọ, nhưng do sau này sửa lại thành 8 căn nhà trọ, mở rộng hai căn phòng trọ thông nhau cho phòng lớn hơn, còn diện tích xây dựng các căn nhà trọ vẫn không thay đổi mà đúng như kết quả của chứng thư. Ngoài ra phía nguyên đơn trình bày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng số 1 ngày 24/3/2012, nguyên đơn đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông C, bà H. Do nguyên đơn công tác ở địa phương khác, nên đã nhờ phía bị đơn ông C, bà H thực hiện thủ tục trước bạ sang tên đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Th, ông C và bà H đã đồng ý nhưng không thực hiện. Khi thấy đã lâu mà ông C bà H không thực hiện. Nên vào năm 2015 ông Th đi đăng ký chuyển quyền sử dụng nhà và đất, thì cơ quan chuyên môn không đồng ý thực hiên với lý do hợp đồng chuyển nhượng ký vào năm 2012 đến thời điểm đăng ký đã quá lâu. Nên hai bên mới ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất vào ngày 25/5/2015, sau đó hợp đồng này bị hủy lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông C và bà H. Phía ông C và bà H thừa nhận việc có nhận lời làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Th, nhưng do vướng một số vấn đề nên chưa thực hiện được, ông C và bà H thừa nhận lỗi là do mình và nghĩ rằng đối với nhà và đất ông C và bà H đã chuyển nhượng cho ông Th và nhận đủ tiền thì đã là tài sản của ông Th dù chưa chuyển quyền sử dụng. Khi ông Th đề nghị ký lại hợp đồng thì hai ông bà đồng ý.

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*: Vẫn giữ nguyên yêu cầu ông C và bà H trả lại số tiền 2.050.000.000 đồng, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường số tiền chênh lệch giá trị chuyển nhượng theo giá thị trường hiện

nay là 8.420.591.120 đồng. Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng giá trị xây dựng 10 căn nhà trọ trên thửa đất số 66 tờ bản đồ 32, do thời gian xây dựng đã lâu ông Th không còn lưu giữ các hóa đơn chứng từ chứng minh được chi phí xây dựng nhà trọ, nên đồng ý với kết quả định giá của Chứng thư thẩm định giá về giá trị còn lại của 10 căn nhà trọ là 280.948.885 đồng và yêu cầu ông C, bà H bồi thường số tiền này.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông C và bà H trình bày*: Phía ông C và bà H chỉ có khả năng trả lại tiền nhận chuyển nhượng và bồi thường giá trị chuyển nhượng chênh lệch tại thời điểm hiện nay và giá trị xây dựng 10 căn nhà trọ cho phía ông Th tổng số tiền là 4.000.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Bích L*: Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có ý kiến thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Th

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Nhật H1*: Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có ý kiến thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Th, bà Hạ trình bày hiện nay bà đang đứng tên trên Giấy phép chứng nhận hộ kinh doanh nhà trọ mà ông Th xây dựng trên đất nhận chuyển nhượng từ ông C và bà H, bà thống nhất với yêu cầu bồi thường giá trị xây dựng nhà trọ của ông Th là 1.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ có ý kiến:

Tại Công văn số 57/CCTHADS ngày 08/02/2022: Việc tranh chấp tài sản nhà và đất tọa lạc tại số C37A, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419, thửa số 66 tờ bản đổ số 32 diện tích 329m^2 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, cấp ngày 23/8/2005 cho ông Nguyễn Trọng C và bà Tào Việt Hà, đã được Tòa án cấp cao tuyên xử bằng bản án số 670/2020/DS-PT ngày 11/12/2020 nội dung 'Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất số 491 ngày 25/5/2015 tại Phòng Công chứng số 2 giữa ông Nguyễn Trọng C, bà H với ông Nguyễn Đức Th về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số C37A, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Như vậy tài sản trên không thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đức Th. Trên cơ sở đó, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều đã ban hành các Quyết định số 25,26/QĐ-CCTHADS cùng ngày 15/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều về việc tiếp tục thi hành án về việc thi hành Quyết định số 34/2015/QĐST-DS ngày

12/5/2015 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, về việc công nhận thỏa thuận về việc trả nợ giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Điệp và ông Nguyễn Trọng C và bà Tào Việt Hà. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự thì tranh chấp đòi lại tài sản giữa ông Th, ông C và bà H không có căn cứ để Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều hoãn việc thi hành án.

Tại văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt ngày 13/2/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều có ý kiến: Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều đã tiến hành kê biên tài sản chung giữa bà Hvà ông Nguyễn Trọng C là nhà và đất tọa lạc tại C37A, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419, thửa số 66 tờ bản đồ số 32 diện tích 329m^2 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, cấp ngày 23/8/2005 cho ông Nguyễn Trọng C và bà Tào Việt Hà. Sau khi xử lý tài sản trên Chi cục Thi hành án dân sự sẽ tạm giữ lại số tiền tương ứng với giá trị xây dựng của 10 căn nhà trọ do ông Nguyễn Đức Th đã đầu tư xây dựng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà từ ông C và bà H trước khi thực hiện việc thanh toán nghĩa vụ thi hành án (Theo biên bản giải quyết ngày 19/10/2022 và biên bản giải quyết ngày 21/10/2022 thì giá trị là 280.948.885 đồng. Đối với số tiền tạm giữ sẽ xử lý khi có kết quả giải quyết của Tòa án).

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm như sau:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa các đương sự, có thực hiện đúng các qui định về quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 2.050.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng. Nhận thấy, đối với số tiền 2.050.000.000 đồng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn đồng ý hoàn lại nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền nói trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu. Theo Quyết định công nhận sự thoả thuận ngày 12/5/2015 bà H, ông C phải thi hành án cho bà Nguyễn Thị Ngọc Điệp một khoản tiền, trong quá trình thi hành án bà H, ông C không đủ điều kiện thi hành án bằng tiền mặt nên Cơ quan Thi hành án kê biên tài sản đối với quyền sử dụng đất tại C37A đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, TPCT đứng tên ông C, bà H. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên nhưng hợp đồng đã bị tuyên vô hiệu tại 2 cấp xét xử nhưng chưa giải quyết hậu quả về thiệt hại của nguyên đơn. Theo chứng cứ trong hồ sơ và lời trình bày các bên tại phiên toà thì việc chuyển nhượng đã thực hiện từ năm 2012, trước khi có Quyết định công nhận sự thoả thuận nhưng nguyên đơn không tiến hành đăng ký sang tên, trách nhiệm đăng ký sang tên theo hợp đồng là của nguyên đơn nhưng nguyên đơn cho rằng do đi làm xa nên có nhờ bị đơn thực hiện thay, việc này bị đơn thừa nhận tại phiên toà. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng do thủ tục có vướng và nghĩ phần đất trên đã chuyển nhượng cho nguyên đơn sẽ không ảnh hưởng đến khoản nợ phải Thi hành án với bà Điệp, bị đơn không có ý kiến đối với kết quả thẩm định của Toà chỉ yêu cầu được xem xét giảm. Do đó, như phân tích, thiệt hại của nguyên đơn đã xảy ra, lỗi là do bị đơn và thiệt hại này có mối quan hệ nhân quả với lỗi của bị đơn nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường giá trị chênh lệch phần đất tại thời điểm chuyển nhượng với giá trị trong Chứng thư định giá. Ngoài ra, khi ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn trên đất có căn nhà, đôi bên đều thừa nhận và đã được định giá. Tại phiên toà nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với số tiền ban đầu là 8.420.591.120 đồng *(bao gồm chênh lệch giá trị đất và nhà trên đất).* Do đó, buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 8.420.591.120 đồng là đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu trả lại giá trị các phòng trọ nguyên đơn đã xây sau khi nhận chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã bỏ ra 1.000.000.000 đồng xây dựng, tuy nhiên bị đơn thừa nhận sau khi chuyển nhượng cho nguyên đơn thì nguyên đơn đã đập hết và xây dựng lại mới toàn bộ, các bên thống nhất giá trị tại Chứng thư thẩm định của Toà án. Mặt khác, theo kết quả thẩm định tại chỗ của Toà án có 10 phòng trọ, kết quả kiểm kê tài sản của Cơ quan thi hành án cũng là 10 phòng trọ nhưng các bên thống nhất hiện chỉ có 8 căn nhà trọ, lý do có ghép lại 02 căn phòng, diện tích không thay đổi. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn đối với giá trị nhà trọ số tiền *(138.133.415 đồng + 142.815.470 đồng = 280.948.885 đồng).*

Từ các phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 2.050.000.000 đồng tiền chuyện nhượng, 8.420.591.120 đồng tiền bồi thường giá trị chênh lệch và 280.948.885 đồng tiền xây dựng nhà trọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông C và bà H trả lại số tiền 2.050.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn do hiện nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn bị Tòa án tuyên vô hiệu nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là giá trị chênh lệch của nhà và đất tại thời điểm chuyển nhượng với giá trị tại thời điểm hiện tại, bồi thường số tiền ông Th bỏ ra xây dựng nhà trọ trên phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông C và bà H. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ xác định đây là tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 247 Bộ luật dân sự 2005 và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 584, Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015; Bị đơn cư trú tại quận Ninh Kiều nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Bích Liên, bà Nguyễn Thị Nhật Hạ, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt các đương sự

[3] *Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[3.1] Về việc yêu cầu ông C và bà H trả lại cho ông Th số tiền 2.050.000.000 đồng mà ông C và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Nguyên đơn ông Th và bị đơn ông C, bà H khai thống nhất với nhau ngày 24/3/2012 giữa ông Th, bà Liên và ông C, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đối với thửa đất số 66 tờ bản đồ số 32 diện tích 329m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố cấp ngày 23/8/2005 chỉnh lý ngày 01/11/2006 cho ông C và bà H. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 2.050.000.000 đồng. Phía ông Th đã giao đủ tiền cho ông C, bà H. Do hai bên chưa có điều kiện đến cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng, nên đến năm 2015 ông Th mới nộp hồ sơ đến Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều để xin hợp thức hóa việc chuyển nhượng nhà và đất, sau đó ông Th được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ninh Kiều, xác nhận chỉnh lý tên chủ sử dụng sang tên ông Th tại trang bốn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419 vào ngày 09/6/2015.

Cũng tại thời điểm năm 2015 ông C, bà H phải thi hành Quyết định số 34/2015/QĐST-DS ngày 12/5/2015 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều,về việc công nhận thỏa thuận về việc trả nợ giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Điệp và bị đơn bà Tào Việt Hà, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng C. Ông C và bà H không có khả năng thanh toán nợ cho bà Điệp, nên Cơ quan Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều kê biên tài sản đối với quyền sử dụng đất tại C37A đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đứng tên ông C, bà H. Ông Th không đồng ý nên đã khởi kiện ông C, bà H.

Tại bản án số 04/2019/DS-ST ngày 26/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và bản án số 670/2020/DS-PT ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tuyên y án sơ thẩm với nội dung như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất số 491 ngày 25/5/2015 tại Phòng Công chứng số 2 giữa ông Nguyễn Trọng C, bà H với ông Nguyễn Đức Th về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số C37A, đường Trần Khánh Dư, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Hủy phần chỉnh lý có nội dung: "Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th CMND số 365606904 địa chỉ C37B Trần Khánh Dư, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo hồ sơ số 4871. Tổng diện tích 329,0m^2 ODT, DTXD: 86,2m^2, DTSD:141,32m^2" ngày 09/6/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ninh Kiều thể hiện tại phần "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý' trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AC 503272 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho ông Nguyễn Trọng C và bà Hngày 09/6/2015.

Hợp đồng bị hủy không thực hiện được gây thiệt hại cho ông Th nên ông Th yêu cầu ông C, bà H trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất là hợp lý, phía ông C và bà H cũng đồng ý hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 2.050.000.000 đồng cho ông Th nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này của hai bên đương sự.

[3.2] Đối với phần yêu cầu bồi thường số tiền 8.420.591.120 đồng là số tiền chênh lệch giá của nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419, tại thời điểm chuyển nhượng vào năm 2012 và thời điểm hợp đồng bị hủy và đương sự có đơn yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 160622/CT-SP ngày 24/6/2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá và đào tạo Song Pha:

- Giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa số 66 tờ bản đồ số 32. Tọa lạc C37A đường 30/4 phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ: 10.044.370.000 đồng.

- Giá trị công trình xây dựng trên đất: 707.170.005 đồng. Bao gồm:

+ Nhà 1: Nhà chính 141.32m^2 chất lượng còn lại 65% = 4.640.000 đồng/m^2 thành tiền 426.221.120 đồng.

+ Nhà 2: Nhà trọ 55,82m^2 chất lượng còn lại 70% = 3.655.000 đồng/m^2 thành tiền 142.815.470 đồng.

+ Nhà 3: Nhà trọ 53,99m^2 chất lượng còn lại 70%= 3.655.000 đồng/m^2 thành tiền 138.133.415 đồng.

- Giá trị cây trồng trên đất: 1.325.000 đồng. Đối với phần giá trị cây trồng trên đất ông Th không yêu cầu bồi thường.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị hủy, xét yếu tố lỗi của hai bên dẫn đến hợp đồng bị hủy. Đối với việc chuyển nhượng tài sản và nhà và đất thì phía người mua phải thực hiện thủ tục kê khai đăng ký với cơ quan chuyên môn, để chuyển quyền sở hữu tài sản qua tên mình, ông Th chưa nhận tài sản, đây cũng là một phần lỗi của nguyên đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa phía ông Th khai sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì đã giao đủ tiền cho ông C và bà H và giao cho ông C, bà H thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Th vì ông Th đang công tác tại tỉnh Sóc Trăng nên không có điều kiện đi lại lập thủ tục. Tuy nhiên, ông C và bà H không tiến hành thủ tục chuyển quyền theo như hai bên thỏa thuận mà đến năm 2015 ông Th mới đi đăng ký lúc này cơ quan chuyên môn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ký 2012 đã lâu nên không đồng ý làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu cho ông Th, nên hai bên mới ký lại hợp đồng, sau đó hợp đồng bị hủy do ký vào thời

điểm ông C, bà H phải có nghĩa vụ thi hành án cho bà Điệp nên lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn và bị đơn cũng thừa nhận lỗi hoàn toàn là của bị đơn nên bị đơn phải bồi thường. Tuy nhiên, ông C và bà H khai không có khả năng bồi thường theo giá trị mà nguyên đơn yêu cầu là không có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 584 và Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên buộc ông C và bà H phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho phía ông Th theo yêu cầu của ông Th mới phù hợp.

Giá trị tài sản bị thiệt hại được thẩm định giá cụ thể như sau: Theo Chứng thư thẩm định giá là 8.420.591.120 đồng.

[3.3] Đối với yêu cầu bồi thường giá trị xây dựng 10 căn nhà trọ với giá 1.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn và bị đơn ông C, bà H thừa nhận sau khi ông Th nhận chuyển nhượng nhà và đất xong thì có xây dựng trên đất 10 căn nhà trọ, phía nguyên đơn trình bày giá trị xây dựng là 1.000.0000 đồng nhưng không cung cấp được hóa đơn chứng từ. Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu bồi thường 1.000.000.000 đồng do phía nguyên đơn không chứng minh được giá trị xây dựng. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn thống nhất, yêu cầu bị đơn bồi thường giá 10 căn nhà trọ theo giá của Chứng thư thẩm định giá, phía bị đơn cũng đồng ý bồi thường theo kết quả định giá nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này, bị đơn ông C, bà H có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn số tiền 280.948.885 đồng.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và tại phiên tòa nguyên đơn có yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng nên buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bị đơn ông C bà H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định miễn giảm án phí tại Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 137, Điều 234 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 584, Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui 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 nguyên đơn ông Nguyễn Đức Th yêu cầu ông Nguyễn Trọng C, bà Tào Việt H phải có nghĩa vụ trả lại số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu;

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Nguyễn Đức Th và bị đơn ông Nguyễn Trọng C, bà Tào Việt H như sau: Ông Nguyễn Trọng C và bà Tào Việt H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đức Th số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 2.050.000.000 đồng *(Hai tỷ không trăm năm mươi triệu đồng)*.

Buộc ông Nguyễn Trọng C và bà Tào Việt H bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch của nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ C37A đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thửa đất số 66 tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00419.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, cấp ngày 23/8/2005 cho ông Nguyễn Trọng C và bà Tào Việt H, theo Chứng thư thẩm định giá số tiền 8.420.591.120 đồng *(Tám tỷ bốn trăm hai mươi triệu năm trăm chín mươi mốt nghìn một trăm hai mươi đồng).*

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Nguyễn Đức Th và bị đơn ông Nguyễn Trọng C, bà Tào Việt H như sau: Ông C, bà H có nghĩa vụ bồi thường cho ông Th giá trị xây dựng 10 căn nhà trọ là 280.948.885 đồng *(Hai trăm tám mươi triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm tám mươi lăm đồng).*

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Chi phí tố tụng 5.000.000 đồng. Bị đơn ông Nguyễn Trọng C và bà Tào Việt H phải chịu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bị đơn ông Nguyễn Trọng C và bà Tào Việt H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng

cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Kim Tiến