

Bản án số: 200/2022/DS-PT

Ngày: 07-4-2022

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đắc Minh

*Các thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười

Ông Nguyễn Văn Khương

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:***  
Ông Hà Văn Hùng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 121/2021/TLDS-PT ngày 26 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 372/2022/QĐ-PT ngày 21/3/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lý Thị H, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Lý Thị H:* Ông Lý Bình Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Phường 7, thành phố Sóc Trăng, Sóc Trăng (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1960 (vắng mặt).

2.2. Bà Lý Thị G, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: USA.

*Người đại diện hợp pháp của các bị đơn Lê Văn T và Lý Thị G:* Bà Lê Thị Mỹ T1, sinh năm 1991. Địa chỉ: Xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị Mỹ T1, sinh năm 1991. Địa chỉ: Xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Quang L, sinh năm 1955. Địa chỉ: Huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Quang L:* Ông Lý Bình Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Phường 7, thành phố Sóc Trăng, Sóc Trăng (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lý Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang L.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Vào ngày 08/02/2017, nguyên đơn Lý Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T và bà Lý Thị G phần đất (trên đất có một căn nhà ông T và bà G đang sử dụng để ở), đất tọa lạc tại ấp Xây Đá A, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng. Việc thỏa thuận này được lập thành “Giấy chuyển nhượng” ngày 08/02/2017 và có xác nhận của ông Nguyễn Hữu L1 là Trưởng ban nhân dân ấp X, xã H, khi chuyển nhượng không có đo đạc, thỏa thuận giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, đã trả trước cho ông T bà G số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 300.000.000 đồng khi ông T bà G ký giấy tờ sẽ trả đủ vào ngày 01/01/2019. Sau khi chuyển nhượng ông T bà G đã giao nhà và đất, nguyên đơn Hà sử dụng đến năm 2019 thì ông T bà G về nói đất sót giá nên không chịu ký giấy tờ và đã lấy lại nhà và đất.

Lý do không thực hiện được việc chuyển nhượng là do ông T bà G không vào Ủy ban nhân dân xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng để thực hiện thủ tục sang tên, hai bên không có hẹn ngày vào Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục, không nhớ ngày nhưng khoảng tháng 3/2019 bà H vào Ủy ban nhân dân xã điện thoại cho ông T bà G nhưng ông T bà G không chịu vào xã ký giấy tờ, sau đó ông T bà G về Mỹ nên không thương lượng được. Trước khi bà H vào Ủy ban nhân dân xã thì ông T bà G có qua nhà bà H yêu cầu giao tiền và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng bà H không đồng ý.

Nay nguyên đơn bà Lý Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Văn T và bà Lý Thị G tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất ở mà hai bên đã ký ngày 08/02/2017 bằng cách ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (có công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Hồ Đắc Kiện) phần đất có diện tích là 4.159m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Xây Đá A, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng để hoàn thành thủ tục chuyển tên sang cho bà H và yêu cầu ông T, bà G phải chịu trả tiền lãi cho nguyên đơn tương ứng với số tiền đã nhận 200.000.000 đồng theo mức lãi suất 1%/tháng tạm tính từ ngày 15/3/2019 đến ngày 15/01/2020 là 20.000.000 đồng. Đồng thời bà H sẽ giao trả cho ông Lê Văn T và bà Lý Thị G số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) theo như

thỏa thuận mà hai bên đã ký ngày 08/02/2017. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu tính lãi đối với số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 08/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 85.320.000 đồng. Đối với 63 cây dừa do phía nguyên đơn trồng yêu cầu các bị đơn trả giá trị cho nguyên đơn theo kết quả định giá là 23.940.000 đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T1 trình bày:*

Vào ngày 08/02/2017, cha mẹ bà T1 là ông Lê Văn T và bà Lý Thị G với bà Lý Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích là 4.159m<sup>2</sup> thửa số 840, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp Xây Đá A, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng với giá 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà Lý Thị H sẽ trả trước cho cha mẹ bà T1 số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 300.000.000 đồng đến ngày 01/01/2019 bà H sẽ trả đủ. Khi đó cha mẹ bà T1 sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lý Thị H. Đến ngày 01/01/2019 cha mẹ bà T1 không thể về nước được, theo đơn khởi kiện của bà H thì ngày 01/01/2019 có liên hệ cha mẹ bà T1 để thanh toán số tiền còn lại. Bà H thực chất không có liên hệ gia đình bà T1. Đến ngày 05/3/2019 cha mẹ bà T1 về nước, đến ngày 06/3/2019 cha mẹ bà T1 có đến nhà bà H để kêu bà H qua nhà ông ngoại bà T1 để thanh toán số tiền còn lại nhưng phía bà H cứ viện lý do không chịu qua, đến ngày 07/3/2019 bà H mới chịu qua nhà ông ngoại bà T1 gặp cha mẹ bà T1 nói chuyện nhưng phía bà H vẫn không chịu giao số tiền còn lại và yêu cầu gia đình bà T1 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì bà H mới giao tiền, trong khi hợp đồng chuyển nhượng thì không có nêu điều kiện như vậy. Đến ngày 08/3/2019 thì bà H làm đơn thưa cha mẹ bà T1 ra Ủy ban nhân dân xã chứ không có thỏa thuận ra Ủy ban nhân dân xã ký giấy tờ.

Lý do khi chuyển nhượng không có đo đạc thực tế, phần đất hiện nay sau khi đo đạc nhiều hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trước đây cha mẹ bà T1 nhận chuyển nhượng của ông cậu bà T1 là ông Trương Hoài Em (đã chết) nên đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phần diện tích đã chuyển nhượng, còn phần ao mương xung quanh chưa có kê khai nên diện tích đo đạc thực tế hiện nay mới nhiều hơn diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị H. Bà H nói có thỏa thuận ký giấy tờ là không đúng, nói rằng cha mẹ bà T1 nói đất sót giá nên không chịu chuyển nhượng là không đúng. Ngày 08/4/2019 trước khi cha mẹ bà T1 về nước thì cha mẹ bà T1 đến nhà bà H hỏi có tiếp tục thực hiện chuyển nhượng hay không thì phía bà H yêu cầu vào Ủy ban nhân dân xã để ký giấy tờ, gia đình bà T1 đồng ý vào xã nhưng cuối cùng phía bà H không có vô xã. Cha bà T1 có điện thoại cho ông Nguyễn Quang L hỏi lý do sao không vô xã thì phía bên ông L trả lời xã không có mời lấy gì vô. Sau đó, cũng ngày 08/4/2019 cha mẹ bà T1 có đến nhà bà H để hỏi việc chuyển nhượng đất nhưng phía bà H nói là đã gửi đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nhưng thực chất ngày 23/4/2019 nguyên đơn mới khởi kiện ra tòa. Ngày 18/3/2019 ông Nguyễn Hữu L1

và ông Nguyễn Thành U liên hệ với ông Nguyễn Quang L hỏi về việc có muốn nhận chuyển nhượng đất nữa không thì phía bà H trả lời là không.

Bà T1 yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo “Giấy chuyển nhượng” ngày 08/02/2017 và có xác nhận của ông Nguyễn Hữu L1 là Trưởng ban nhân dân ấp X, xã H xác nhận là vô hiệu, gia đình bà T1 đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng, không đồng ý đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với số tiền này. Bên bị đơn đã nhiều lần liên hệ nguyên đơn thanh toán số tiền nhưng phía nguyên đơn không đồng ý. Ngày 28/5/2019 hai bên đã đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng đất, tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày 31/5/2019 những người đo đạc bên huyện Châu Thành có vô phần đất đo đạc thì phần đất có diện tích nhiều hơn diện tích phần đất trong hợp đồng chuyển nhượng, phía nguyên đơn đòi lấy hết, phía bị đơn không đồng ý nên không thể thực hiện hợp đồng.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:***

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 08/02/2017 giữa ông Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 với bà Lý Thị H đối với phần đất có diện tích là 4.159m<sup>2</sup> thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Xây Đá A, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Buộc các bị đơn ông Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 giao trả lại 200.000.000 đồng cho nguyên đơn Lý Thị H.

3. Giao cho bị đơn ông Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 được quyền quản lý và sử dụng 63 cây dừa do bà H trồng. Các bị đơn ông Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 có trách nhiệm trả lại giá trị là 23.940.000 đồng cho nguyên đơn H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Thị H về việc yêu cầu các bị đơn trả tiền lãi 85.320.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/9/2020, nguyên đơn bà Lý Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm,

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lý Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang L là ông Lý Bình Đ trình bày: bà H, ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cho tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 08/02/2017 vì tài sản của bà H, ông L đã chuyển nhượng toàn bộ để mua đất của ông T, bà G nên nguyên đơn có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu thì xem xét chứng thư thẩm định giá do phía nguyên đơn đã nộp. Mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên bị vô hiệu về hình thức thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chứng thư thẩm định giá để xem xét phần chênh lệch cho bà H, ông L về phần cây hoa màu, vật kiến trúc do bà H, ông L xây dựng nhà, công trình phụ và tôn tạo nhiều, gần như là toàn bộ tài sản của bà H, ông L đều đã đổ vào đây. Mong Hội đồng xét xử tạo điều kiện cho các bên đương sự đạt được nguyện vọng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tiếp tục cho thực hiện hợp đồng. Về phần lãi tính trên số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 08/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, cấp sơ thẩm không chấp nhận nên bà H, ông L cũng không còn yêu cầu.*

*Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Mỹ T1 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và nêu quan điểm về kháng cáo như sau: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của phía nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.*

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.*

*Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 08/02/2017 giữa các bên không tuân thủ hình thức nên bị vô hiệu và xử lý hậu quả theo quy định về hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn cho rằng có công bồi đắp, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản nhưng không có yêu cầu cụ thể số tiền là bao nhiêu kèm theo đó cũng không có gì chứng minh cho kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, ông L, giữ nguyên án sơ thẩm.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:*

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang L trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn Lý Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Quang L vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền của họ là ông Lý Bình Đ; các bị đơn Lê Văn T, Lý Thị G vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Mỹ T1, bà T1 đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và trình bày quan điểm về đơn kháng cáo của bà H, ông L. Sự vắng mặt của các đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến việc xem xét kháng cáo, căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

**[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang L:**

Các bên đương sự thừa nhận phần đất đang tranh chấp là thửa 840, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Xây Đá A, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với căn nhà, theo đo đạc thẩm định thực tế ngày 21/8/2019 có diện tích là 6.436,5 m<sup>2</sup> (trong đó, có diện tích ao là 2.858,7 m<sup>2</sup>).

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 08/02/2017 giữa ông Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 với bà Lý Thị H đối với phần đất có diện tích là 4.159 m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Xây Đá A, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/02/2017 được lập dưới hình thức giấy tay có chứng kiến của ban nhân dân ấp, hợp đồng không được lập theo mẫu quy định, không có công chứng, chứng thực đã vi phạm về hình thức hợp đồng về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và vi phạm Điều 122 Luật nhà ở 2014 về hình thức hợp đồng về nhà ở.

Về nội dung: Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất, khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên đã không đo đạc thực tế mà chỉ ghi diện tích chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.159 m<sup>2</sup> và có một căn nhà trên diện tích đất chuyển nhượng. Vì vậy, tại hợp đồng chuyển nhượng đã không thể hiện được nội dung đất chuyển nhượng tại thửa nào, tờ bản đồ số mấy, căn nhà không thể hiện kết cấu, diện tích bao nhiêu là vi phạm Khoản 2 Điều 121 Luật nhà ở 2014:

*“Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:*

- 1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;*
- 2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó....”*

Về tiến độ thực hiện hợp đồng: Giá chuyển nhượng được các bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng nhưng đến nay nguyên đơn mới chỉ thanh toán cho các bị đơn được 200.000.000 đồng và các bên chưa tiến hành bàn giao đối tượng chuyển nhượng là nhà và đất. Các tài sản này các bị đơn đã lấy lại quản lý sử dụng từ ngày 15/3/2019 đến nay.

Từ đó nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 08/02/2017 giữa các bên đã không tuân thủ quy định theo Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Đất đai năm 2013 nên không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 08/02/2017 giữa các bên đối với phần đất có diện tích là 4.159 m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Xây Đá A, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 08/02/2017 giữa các bên không tuân thủ theo quy định tại các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các điều 120, 121, 122 của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 đây là lỗi của cả nguyên đơn và các bị đơn. Theo thỏa thuận sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn trả trước cho các bị đơn 200.000.000 đồng còn lại 300.000.000 đồng nguyên đơn trả cho các bị đơn vào ngày 01/01/2019, đồng thời các bị đơn có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nhưng đến ngày 01/01/2019 thì các bị đơn do ở nước ngoài không có mặt ở Việt Nam nên đây là lỗi của các bị đơn, nhưng sau khi về nước vào tháng 3/2019 các bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, sự việc này được ông Nguyễn Hữu L1 trình bày tại phiên tòa nên đây là lỗi của nguyên đơn và các bên có lỗi ngang nhau. Tuy nhiên, qua kết quả định giá tài sản thì hiện nay giá trị nhà và đất thấp hơn giá chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét bồi thường do hợp đồng vô hiệu.

#### [2.3] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo lập luận nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 08/02/2017 bị vô hiệu nên có hậu quả là các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, bên chuyển nhượng có nghĩa vụ trả lại tiền đã nhận còn bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ giao trả lại nhà và đất. Tuy nhiên, hiện nay nhà và đất tranh chấp bên bị đơn đã lấy lại và đang quản lý sử dụng nên không cần phải buộc nguyên đơn Lý Thị H giao trả lại nhà và đất, nhưng cần buộc bị đơn Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn Lý Thị H số tiền chuyển nhượng đã nhận là 200.000.000 đồng.

#### [2.4] Về giá trị tài sản tranh chấp:

Theo kết quả định giá cùng ngày 21/8/2019 của Hội đồng định giá thì phần đất có giá là 45.000 đồng/m<sup>2</sup> (4.159 m<sup>2</sup> x 45.000 đồng/m<sup>2</sup>) là 187.155.000 đồng, nhà và các công trình vật kiến trúc khác là 268.023.397 đồng, cây trồng trên đất là 44.148.000 đồng. Tổng cộng là: 499.326.397 đồng. Sau khi chuyển nhượng bà H đã trồng thêm 63 cây dừa theo kết quả định giá ngày 26/5/2020 tổng giá trị các cây dừa bà H đã trồng là 23.940.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm và kèm theo đơn kháng cáo, phía bà H, ông L cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 127/2020/CT-BDS-ST ngày 14/9/2020 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt với tổng giá trị tài sản thẩm định tại thời điểm tháng 9/2020 là 946.464.000 đồng (trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 675.833.000 đồng, công trình xây dựng là 227.333.000 đồng, cây trồng trên đất là 43.298.000 đồng).

Hội đồng xét xử nhận thấy, Chứng thư thẩm định giá do bên nguyên đơn cung cấp sau ngày Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, do phía nguyên đơn tự mình thực hiện việc định giá mà không yêu cầu cấp phúc thẩm định giá, không thông báo, thỏa thuận với các bên còn lại trong vụ án biết là không phù hợp theo quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do quá trình thẩm định giá tại cấp sơ thẩm các bên đương sự không có khiếu nại, phản đối hoặc có ý kiến khác về kết quả thẩm định, định giá nên Hội đồng xét xử không chấp nhận tài liệu này như là một chứng cứ để xem xét. Từ đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo buộc ông Lê Văn T, bà Lý Thị G, bà Lê Thị Mỹ T1 có trách nhiệm trả giá trị theo chứng thư thẩm định.

[3] Sau khi chuyển nhượng các bị đơn đã giao nhà và đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng, trong quá trình sử dụng nguyên đơn có trồng cây ăn trái trên đất. Tại Biên bản xem xét thẩm định và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 26/5/2020 thể hiện nguyên đơn đã trồng 63 cây dừa và kết quả định giá là dừa loại B có giá là 380.000 đồng, tổng cộng (63 cây x 380.000 đồng) là 23.940.000 đồng nên cần giao cho các bị đơn được quyền quản lý và sử dụng 63 cây dừa do nguyên đơn trồng trên đất, các bị đơn có nghĩa vụ trả giá trị cho nguyên đơn là 23.940.000 đồng.

[4] Tại đơn kháng cáo, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đối với việc tính lãi 85.320.000 đồng trên số tiền 200.000.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày bà H, ông L không còn yêu cầu đối với việc tính lãi 85.320.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút lại yêu cầu tính lãi nêu trên là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[5] Ngoài ra, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2019 có ghi nhận trong căn nhà hiện nay các bị đơn đang quản lý sử dụng có một số đồ dùng của nguyên đơn gồm: 01 bàn tròn Inox; 10 ghế mũ; 01 tủ quần áo loại nhôm kiếng; 01 tủ chén bằng gỗ, 01 cân hiệu Nhon Hòa loại 100 kg; 01 thang xếp bằng nhôm và 01 tủ thần tài. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên đương sự không yêu cầu định giá, tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ở mà hai bên đã ký ngày 08/02/2017 và yêu cầu ông Lê Văn T, bà Lý Thị G, bà Lê Thị Mỹ T1 có trách nhiệm trả giá trị theo chứng thư thẩm định là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lý Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Nguyễn Quang L là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được xem xét miễn án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

### **Tuyên xử:**

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 08/02/2017 giữa ông Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 với bà Lý Thị H đối với phần đất có diện tích là 4.159m<sup>2</sup> thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Xây Đá A, xã Hồ Đắc Kiện, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Buộc các bị đơn ông Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 giao trả lại 200.000.000 đồng cho nguyên đơn Lý Thị H.

3. Giao cho bị đơn ông Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 được quyền quản lý và sử dụng 63 cây dừa do bà H trồng. Các bị đơn ông Lê Văn T cùng vợ là Lý Thị G và con là Lê Thị Mỹ T1 có trách nhiệm trả lại giá trị là 23.940.000 đồng cho nguyên đơn Lý Thị H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lý Thị H về việc yêu cầu các bị đơn trả tiền lãi 85.320.000 đồng.

5. Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn Lý Thị H phải chịu 5.885.000 đồng, các bị đơn Lê Văn T, Lý Thị G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Mỹ T1 phải chịu là 5.885.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước

11.770.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại số tiền nộp thừa là 5.885.000 đồng do các bị đơn Lê Văn T, Lý Thị G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Mỹ T1 nộp trả.

**6. Án phí dân sự sơ thẩm:**

6.1. Nguyên đơn Lý Thị H phải chịu 4.566.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006847 ngày 23/4/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng và số tiền 500.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001422 ngày 09/10/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn Lý Thị H phải nộp tiếp số tiền 3.766.000 đồng.

6.2. Các bị đơn ông Lê Văn T, bà Lý Thị G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T1 cùng liên đới chịu án phí sơ thẩm là 11.197.000 đồng.

7. Các quyết khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**8. Án phí dân sự phúc thẩm:**

8.1 Bà Lý Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006291 ngày 16/9/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Bà H đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

8.2 Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Quang L.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đường sự (5);
- Lưu HS (2), VP(5) (17b). (LTTT).

**Nguyễn Đức Minh**