

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 61/2019/DS-PT
Ngày 05 - 11 - 2019
V/v Giải quyết hậu quả hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất
bị vô hiệu và yêu cầu bồi
thường thiệt hại.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Đức Chiến;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ;

Bà Nguyễn Thị Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Liễu Thị Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:
Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2019 về việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bế Thị B; nơi cư trú: Khu N, khối * thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Kim K - Luật sư, Văn phòng luật sư K, đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Đường N, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền 21/3/2019), có mặt.

- Các bị đơn: Ông Hứa Viết B, bà Trình Thị H; cùng cư trú tại: Đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lương Thị H - Luật sư Văn phòng Luật sư L, đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn. Địa chỉ: Đường C, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền 25/10/2019), có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Hứa Viết V; cư trú tại: Đường T, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Bé Thị B là nguyên đơn, ông Hứa Viết B là bị đơn;

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 01/5/2013, bà Bé Thị B có ký hợp đồng thuê nhà của ông Hứa Viết B và vợ Trình Thị H, tuy nhiên sau khi mới thuê được khoảng 01 tuần thì ông Hứa Viết B sang nói với bà có nhu cầu bán thì bà đồng ý mua. Ngày 15/5/2013, hai bên lập giấy tờ chuyển nhượng nhà đất (do ông Hứa Viết B viết tay) nội dung mua bán ngôi nhà cấp 4 tọa lạc tại thửa đất số 55; tờ bản đồ số 05, diện tích 80m² đường B, phường H, thành phố L (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00047 ngày 24/6/1999 cho hộ bà Triệu Thị N là mẹ đẻ của ông Hứa Viết B) số tiền là 400.000.000 đồng và để tránh phải nộp tiền thuế cao cho Nhà nước, ông Hứa Viết B chỉ ghi 250.000.000 đồng. Do tin tưởng vì là hàng xóm quen biết trước đó và ông Hứa Viết B làm cán bộ Công an tỉnh Lạng Sơn nên sau khi trả hết tiền, ông Hứa Viết B có hứa sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 tháng. Tuy nhiên sau khi hết một tháng, không thấy ông Hứa Viết B làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Do ngôi nhà cấp 4 bị xuống cấp và hỏng hóc quá nặng, nên từ ngày 24/5/2013, bà Bé Thị B đã đầu tư xây dựng mới ngôi nhà cấp 4 ở phía trước thửa đất (mặt đường B) diện tích khoảng 40m², tôn nền cao khoảng 1,2m, còn ngôi nhà cũ ở phía sau thì chỉ giữ phần khung tường, đồng thời cho thợ xây tường cao lên khoảng 1,5m, sau đó cho trát, sơn lại tường, đóng trần lắp đặt điện nước để sử dụng và đã mua sắm tài sản và chuyển đến ngôi nhà này để sử dụng.

Tháng 3/2014 bà Bé Thị B cho chị Chu Thị T thuê và quản lý toàn bộ tài sản với giá 1.200.000đồng/tháng, đến ngày 31/5/2015 chị Chu Thị T trả lại nhà và tài sản. Sau khi chị Chu Thị T trả lại nhà và bàn giao tài sản bà Bé Thị B khóa cửa về Hà Nội ở. Lợi dụng không có ai quản lý, ông Hứa Viết B phá khóa cửa chiếm giữ nhà trái phép từ ngày 03/6/2015, sau đó lần lượt cho anh Nguyễn Văn Đ, chị Quản Thị Thu H và hiện nay là anh Lê Văn A thuê nhà với giá 3.000.000đồng/tháng.

Nay bà Bé Thị B cho rằng hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất không được thực hiện là do lỗi của ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H đã vi phạm điều cấm của pháp luật, nên phải thanh toán khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, khoản tiền bà đã đầu tư xây dựng và sửa chữa nhà, tài sản đã mua sắm khi sử dụng và khoản mất thu nhập từ thuê nhà đến nay là 1.966.200.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hứa Viết V không hợp tác trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cũng không nộp bản tự khai với lý do không quen biết bà Bé Thị B ở khu N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Lạng Sơn nên không thể hiện được yêu cầu, nguyện vọng của các bị đơn, người liên quan.

Ngày 19/9/2019 ông Hứa Viết B có đơn đề nghị Tòa án trả lại đơn khởi kiện cho bà Bé Thị B lý do hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải có bia đỏ; bà Bé Thị B mạo danh địa chỉ khi lập giấy tờ mua bán nhà; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Triệu Thị N không đúng thực tế và đã chuyển sang cho ông Hứa Viết V từ ngày 30/6/2014 và địa chỉ của bà Bé Thị B, khi khởi kiện không đúng với thực tế.

Với nội dung như trên, bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của TAND thành phố Lạng Sơn đã tuyên.

1. Buộc ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Bé Thị B số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất; khoản tiền đầu tư xây dựng, sửa chữa nhà, khoản tiền mất thu nhập từ việc cho thuê nhà và khoản tiền bồi thường thiệt hại về tài sản. Tổng cộng là 1.284.000.000 đồng (một tỷ hai trăm tám mươi tư triệu đồng).

2. Về chi phí thẩm định, định giá: Các bị đơn ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm nghìn) cho bà Bé Thị B.

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, kể cả khoản tiền chi phí thẩm định, định giá theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Các bị đơn ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H phải chịu 50.520.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm loại có giá ngạch để nộp Ngân sách Nhà nước. Trả lại bà Bé Thị B 37.155.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng số 003041 ngày 24/01/2019 và số 001665 ngày 01/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Trong thời hạn luật định bà Bé Thị B, ông Hứa Viết B kháng cáo bản án và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn kháng nghị phúc thẩm bản án.

Tại đơn kháng cáo ngày 04/10/2019, bà Bé Thị B kháng cáo yêu cầu TAND tỉnh Lạng Sơn giải quyết: Tiến hành xem xét, thẩm định định giá lại diện tích nhà và đất đã mua với ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H theo diện tích thực tế thửa đất; định giá tài sản nhà đất đã nhận chuyển nhượng với ông Hứa Viết B, bà Trình Thị H về công sức đầu tư, xây dựng ngôi nhà cấp 4 diện tích 40m², công tôn tạo đồ đất tầng nền cao khoảng 1,2m, 01 bể chứa nước, công trình điện nước (nguyên nhân do vợ chồng ông Hứa Viết B chống đối ngăn cản khi thẩm định tại

chỗ); buộc ông Hứa Viết B , bà Trình Thị H phải thanh toán tiền gốc và tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, khoản tiền đầu tư xây dựng, sửa chữa nhà (sau khi định giá lại), giữ nguyên khoản tiền mất thu nhập từ việc cho thuê nhà và khoản tiền bồi thường thiệt hại về tài sản theo bản án sơ thẩm đã quyết định.

Tại đơn kháng cáo ngày 04/10/2019 của ông Hứa Viết B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Quyết định kháng nghị số 19/QĐ-KNPT-VKS-DS ngày 09/10/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn kháng nghị, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử theo hướng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bé Thị B, vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử có thể ngừng phiên tòa để đi xem xét thẩm định, định giá lại tài sản. Nếu không đi thẩm định, định giá lại, thì cũng đồng ý với kháng nghị của Viện Kiểm sát và kháng cáo của bị đơn là hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H, vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản dân sự sơ thẩm. Vì Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiếu quan hệ pháp luật, khi giải quyết vụ án đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đồng ý với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn.

Ý kiến phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phúc thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật.

Đơn kháng cáo của bà Bé Thị B; ông Hứa Viết B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn trong thời hạn luật định, nên kháng cáo và kháng nghị là hợp lệ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không tuyên Hợp đồng vô hiệu là vi phạm Bộ luật tố tụng dân sự. Chưa xem xét khoản tiền 250.000.000đồng bà Bé Thị B đã trả cho vợ chồng ông Hứa Viết B , bà Trình Thị H theo giấy chuyển nhượng. Từ những phân tích trên; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của của bà Bé Thị B, chấp nhận kháng cáo của ông Hứa Viết B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn; hủy Bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa vắng mặt ông Hứa Viết V, đã có đơn xin xử vắng mặt, ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và Kiểm sát viên đề nghị xét xử vắng mặt ông Hứa Viết V. Hội đồng xét xử sau khi thảo luận tại chỗ, đã áp dụng Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2018 và các đơn bổ sung, bà Bé Thị B yêu cầu: Buộc ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 55, công nhận quyền sở hữu nhà đất bà Bé Thị B đã mua với vợ chồng ông Hứa Viết B, bà Trình Thị H. Trường hợp ông Hứa Viết B, bà Trình Thị H không làm thủ tục chuyển nhượng tiếp thì phải thanh toán cho bà Bé Thị B giá trị đất theo giá thị trường là 1.500.000.000đồng, thanh toán toàn bộ giá trị ngôi nhà bà Bé Thị B đã xây là 300.000.000đồng, thanh toán giá trị tài sản vợ chồng ông Hứa Viết B, bà Hồng đã chiếm đoạt tiền thuê nhà là 82.200.000đồng (tám mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng).

[3] Tại thông báo thụ lý số 12/2019/TB-TLVA ngày 29/01/2019 xác định quan hệ là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*". Thông báo thụ lý bổ sung số 01/2019/TB-TLVA ngày 04/3/2019 xác định thêm quan hệ là "*Bồi thường thiệt hại giá trị về tài sản đã đầu tư và tiền mất thu nhập trong thời gian thuê nhà*". Tuy nhiên, Bản án số 18/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 xác định quan hệ tranh chấp là "*Giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại*". Xác định như vậy là thiếu quan hệ tranh chấp và chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của đương sự. Mặt khác, Bản án sơ thẩm nhận định tại mục [3] giao dịch dân sự giữa bà Bé Thị B với vợ chồng ông Hứa Viết Hứa Viết B và bà Trình Thị H vô hiệu do vi phạm điều cấm là có căn cứ, tuy nhận định như vậy, nhưng không tuyên hợp đồng vô hiệu, là vi phạm theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Không xem xét đến số tiền 250.000.000đồng bà Bé Thị B đã trả cho ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H theo giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 15/5/2013. Không tuyên hoàn trả tài sản nhà, đất và các tài sản là đồ dùng trong nhà cho ai được quyền quản lý. Chưa xác định hàng thừa kế thứ nhất của bà Triệu Thị N; Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào biên bản định giá để buộc bị đơn phải thanh toán giá trị nhà và đất cho nguyên đơn là chưa đảm bảo theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[4] Trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Bé Thị B chỉ chứng minh được ông Hứa Viết B, bà Trình Thị H cho bà Quản Thị Thu H thuê nhà từ ngày 01/10/2017 thời hạn 01 năm với giá tiền thuê 3.000.000đồng/tháng. Ngày 29/10/2018 cho anh Lê Văn A thuê thời hạn 01 năm với giá tiền thuê 3.000.000đồng/tháng, thanh toán 06 tháng/1lần. Như vậy, chỉ có căn cứ chứng minh ông Hứa Viết B, bà Trình Thị H cho người khác thuê nhà từ tháng 10/2017 với giá thuê 3.000.000đồng/tháng, Bản án sơ thẩm buộc ông Hứa Viết B, bà Trình Thị H bồi thường thiệt hại cho bà Bé Thị B tiền mất thu nhập từ tiền thuê nhà từ tháng 6/2015 đến thời điểm thụ lý (04 năm) với giá thuê nhà 3.000.000đồng/tháng = 144.000.000đồng là không có cơ sở vững chắc, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hứa Viết B và bà Trình Thị H, vi phạm Điều 585 của Bộ luật Dân sự.

[5] Do đó, để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng cần áp dụng khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ để Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn xét xử lại vụ án theo thủ tục chung. Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi thụ lý, giải quyết sơ thẩm lại.

[6] Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên ông Hứa Viết B , bà Bé Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 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.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DT-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xem xét lại khi thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hứa Viết B , bà Bé Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hứa Viết B , bà Bé Thị B tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền án phí phúc thẩm số AA/2015/0001962 ngày 07/10/2019 và số AA/2015/0001966 ngày 08/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Chi cục THADS TP L, tỉnh Lạng Sơn;
- Những người tham gia tố tụng;
- HCTP; P. KTNV&THA;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Cao Đức Chiến