TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 167/2021/DS-PT
Ngày: 24/11/2021
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: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Hà Thị Phương Thanh

- ***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:*** Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 170/2021/QĐPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U

Cùng địa chỉ: đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Vĩnh T

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2021).

Địa chỉ: đường C, khu vực M, phường B, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thiện T

Địa chỉ: đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo: Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Thiện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 10/10/2008, Ông Ngô Bửu T bà Nguyễn Thị U (Bên A) đã ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thiện T (Bên B) với nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 5m x 77,5m = 387,5m^2, có 80m^2 thổ cư tọa lạc tại số 118B Mậu Thân, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00927.QSDĐ ngày 05/9/2000 với số tiền chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, hợp đồng mua bán viết tay. Số tiền chuyển nhượng được thanh toán như sau:

+ Lần 1: Khi ra công chứng tại Ủy ban nhân dân phường A (hoặc phòng Công chứng tư nhân) thì bên B giao tiền cho bên A là 700.000.000 đồng, sẽ được trừ đi số tiền mà bên B đã giao cho bên A trước đó và đều có giấy giao nhận tiền có chữ ký của hai bên (nếu có). Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức tại Ủy ban nhân dân phường A thì chỉ ghi giá mua bán là 600.000.000 đồng với nội dung: Bên B đưa cho bên A đủ 580.000.000 đồng (vì đã đặt cọc 20.000.000 đồng vào ngày 30/9/2008), trong vòng 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân phường A thì bên A sẽ tách thửa đất cho bên B.

+ Lần 2: Sau 05 tháng kể từ ngày thanh toán tiền lần 1, bên B thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 600.000.000 đồng

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 02/8/2008 âm lịch, ông Nguyễn Thiện T có đặt cọc để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng cho Ông Ngô Bửu T bà Nguyễn Thị U là 20.000.000 đồng, có viết giấy cam kết đến 11/8/2008 âm lịch sẽ thanh toán đủ số còn lại. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thiện T không tiến hành thực hiện theo cam kết, chỉ thanh toán cho Ông Ngô Bửu T bà Nguyễn Thị U 02 lần, lần 1 thanh toán 100.000.000 đồng vào ngày 10/10/2008 và lần 2 thanh toán 200.000.000 đồng vào ngày 30/10/2008. Từ đó đến nay ông Nguyễn Thiện T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã ký kết. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn hoàn tất thủ tục sau thời gian trên nhưng ông Nguyễn Thiện T né tránh không làm.

Vì vậy, Ông Ngô Bửu T bà Nguyễn Thị U khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều tuyên bố Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 giữa Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U với ông Nguyễn Thiện T vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu do lỗi của ông Nguyễn Thiện T, số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng thuộc về Ông T, bà U; phía nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thiện T.

Bị đơn ông Nguyễn Thiện T trình bày:

Ngày 10/10/2008, ông có lập hợp đồng đặt cọc nhằm nhận chuyển nhượng của Ông Ngô Bửu T bà Nguyễn Thị U diện tích đất 387m^2 (có 80m^2 thổ cư) với giá 1.300.000.000 đồng, hai bên hẹn 10 ngày ra Ủy ban nhân dân phường A ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức

bên mua sẽ trả thêm cho bên bán 700.000.000 đồng, phần còn lại bên bán cho nợ thanh toán sau 05 tháng.

Tuy nhiên, thời điểm đó giấy đất của Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U thế chấp tại Ngân hàng nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng, ông đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu Ông T, bà U phải lấy giấy đất từ Ngân hàng ra để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bên bán không có tiền để lấy giấy ra. Vì chưa ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông đã đặt cọc thêm 300.000.000 đồng, tổng số tiền đặt cọc là 320.000.000 đồng. Sau đó, ông đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu Ông Ngô Bửu T và bà Nguyễn Thị U lấy giấy ra để ký hợp đồng và thanh toán hết nhưng nguyên đơn vẫn chưa lấy giấy ra. Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U hẹn khi nào lấy giấy từ ngân hàng ra thì lập tức báo cho ông biết để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng mãi đến nay ông nhận được tin bên bán khởi kiện đòi hủy hợp đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông không đồng ý, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng vì lỗi dẫn đến hiện nay chưa ký hợp đồng chính thức được là do nguyên đơn chứ không phải do bị đơn. Trường hợp nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả lại tiền cọc cho bị đơn số tiền là 320.000.000 đồng và tiền phạt cọc số tiền là 320.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là phần giá trị tăng lên của thửa đất.

Đến ngày 11/11/2019, bị đơn ông Nguyễn Thiện T có đơn phản tố yêu cầu: Yêu cầu Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thống nhất xin mua với giá mới theo kết quả thẩm định giá của Tòa án là 3.400.000.000 đồng; Trường hợp Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho ông số tiền 320.000.000 đồng đã thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại 2.100.000.000 đồng tiền chênh lệch giá đất theo kết quả thẩm định giá của Tòa án. Lý do để bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố bởi vì: Phía bị đơn hoàn toàn không vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận với phía nguyên đơn.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thủy trình bày:

Việc mua bán đất giữa Nguyễn Thiện T với vợ chồng Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U là hoàn toàn đúng với nội dung ông T đã trình bày. Bởi vì, từ đầu giao dịch hợp đồng mua bán đất giữa em bà và vợ chồng Ông T, bà U đều có sự chứng kiến của bà – là người làm chứng ký xác nhận giao tiền mua đất giữa hai bên.

Ý chí và nguyện vọng của em bà từ trước đến nay đều muốn mua diện tích đất nói trên để về sinh sống gần bà sau này (có chị, có em).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Bị đơn ông Nguyễn Thiện T trình bày*: Ông yêu cầu Tòa án chấp nhận phản tố yêu cầu buộc Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U tiếp tục thực hiện hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 theo đúng giá thỏa thuận ban đầu là 1.300.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều tuyên xử như sau:

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

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 giữa Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U với ông Nguyễn Thiện T là vô hiệu.

Hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Thiện T tổng số tiền 851.083.800 đồng (*Tám trăm năm mươi mốt triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, tám trăm đồng*).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu, theo đó bị đơn mất số tiền cọc 20.000.000 đồng, nguyên đơn trả lại số tiền 300.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu buộc Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 theo đúng giá thỏa thuận 1.300.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả khi thi hành án, chi phí thẩm định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/4/2021 Ông Ngô Bửu T và bà Nguyễn Thị U kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà và đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông T.

Ngày 12/4/2021 ông Nguyễn Thiện T kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; tại phiên tòa hôm nay bị đơn bổ sung nội dung kháng cáo nhưng quá hạn theo luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không có công chứng, chứng thực theo quy định của Luật đất đai, đồng thời tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì đất đang thế chấp tại ngân hàng nên hợp đồng trên là vô hiệu. Nguyên đơn liên tục thế chấp đất, biết đất đang thế chấp nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho bị đơn cũng là lỗi một phần ở nguyên đơn nên nguyên đơn cũng phải chịu ½ thiệt hại. Do đó, đề nghị Hội

đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu trách nhiệm thiệt hại 50% với số tiền 265.541.900 đồng. Buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn tổng số tiền 585.541.900 đồng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn có yêu cầu phản tố được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 10/10/2008, Ông Ngô Bửu T và bà Nguyễn Thị U (Bên A- bên bán) có ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thiện T (Bên B- bên mua) diện tích 387,5m^2 tại thửa 50 tách dọc và thửa 119 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00927.QSDĐ do UBND tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 05/9/2000 cho Ông Ngô Bửu T, với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, theo nội dung hợp đồng thời hạn thanh toán làm hai lần, lần 1 khi ra công chứng tại UBND phường A thì bên B giao tiền cho bên A 700.000.000 đồng, sẽ được trừ đi số tiền mà bên B giao cho bên A trước đó, lần 2 sau 05 tháng kể từ ngày đưa tiền lần 1, bên B thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên trước ngày ký hợp đồng giữa Ông T và ông T có ký hai tờ cam kết như sau:

+ Tờ cam kết thứ nhất do Ông T viết có nội dung tóm tắt như sau: *"...Tôi đồng ý bán miếng đất kích thước 5m x 77,5m giá một tỷ ba trăm triệu đồng chẳn cho chú Nguyễn Thiện T, hôm nay chú T đưa hai chục triệu làm bằng chứng kể từ hôm nay đến mùng mười một âm lịch là 10 ngày phải chồng đủ số tiền còn lại nếu bên chú T vì lý do vì đó để trể hẹn thì coi như tự ý không mua, tiền cọc coi như đã mất Cần Thơ ngày 02 tháng 08 Âl 2008"*

+ Tờ cam kết thứ hai do ông T Viết có nội dung tóm tắt như sau:

"...Tôi đồng ý bán miếng đất kích thước 5m x 77,5m kể cả phần diện tích lộ giới quy hoạch từ tim lộ vào 28m cho chú Nguyễn Thiện T. Hôm nay, chú Nguyễn Thiện T có đưa dằn cọc 20.000.000 đồng hẹn trong 10 ngày (từ 02/9/2008 ÂL - 11/9/2008 ÂL)sẽ tiến hành đến phường làm thủ tục sang tên như sau:

+ Đến phường sang tên xong thì phải đưa cho Tài 700 triệu đồng chẳn

+ Sau 05 tháng sẽ thanh toán tiếp 600 triệu còn lại.

Nếu chú T sai ngày hẹn ra phường làm giấy sang tên thì coi như tự ý không mua đất đã nói ở trên".

Theo nội dung tờ cam kết của ông T viết thì ông T có đưa 20.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 02/9/2008 âl, còn nội dung tờ cam kết của Ông T viết 20.000.000 đồng được đưa vào ngày 02/8/2008 âl (thời gian trước ông T 01 tháng).

Tuy không khớp thời gian nhưng các bên đều thừa nhận có giao và nhận 20.000.000 đồng trước khi ký hợp đồng. Đến ngày 10/10/2008 (tức ngày 12/9/2008 âl) ông T giao thêm cho Ông T 100.000.000 đồng; ngày 30/10/2008 (tức ngày 12/9/2008 âl) ông T giao thêm cho Ông T 200.000.000 đồng. Vậy qua 03 lần ông T đã giao cho Ông T 320.000.000 đồng.

[2] Ông Nguyễn Thiện T kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 387,5m^2 với giá là 1.300.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký ngày 10/10/2008. Với yêu cầu này của ông T không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận với các căn cứ sau:

- Thời điểm năm 2008 các bên ký hợp đồng thì Bộ Luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 đang có hiệu lực. Căn cứ khoản 1 Điều 410, khoản 2 Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân sự. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 127 quy định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. căn cứ Điều 119, 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân phải có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất và hợp đồng chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Với quy định trên bắt buộc các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên hợp đồng mà các bên ký kết ngày 10/10/2008 không được công chứng hoặc chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật.

Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 (thời điểm có hiệu lực ký hợp đồng).

Điều 122. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây

a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.

Điều 127. Giao dịch dân sự vô hiệu

Giao dịch không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu.

Ngoài ra khi ký kết hợp đồng ngày 10/10/2008 thì trước đó ngày 06/9/2006, Ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Nhơn Ái để vay

600.000.000 đồng. Quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng các bên vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng đất đã thế chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Với quy định trên thì việc giao dịch giữa Ông T và ông T không tuân thủ đúng quy định của pháp luật vi phạm Điều 122 nên giao dịch bị vô hiệu theo Điều 127 và hợp đồng bị vô hiệu theo Điều 410 Bộ luật dân sự.

[3] Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự quy định:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Ông T cho rằng ông không có lỗi trong việc ký kết hợp đồng, khi chuyển nhượng ông không biết đất Ông T đang thế chấp cho Ngân hàng, với ý kiến này là không phù hợp với tình tiết, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện cụ thể như sau:

Thứ nhất: Theo tờ cam kết do chính ông viết từ ngày 02/9/2008 âl đến ngày 11/9/2008 âl đến phường làm thủ tục sang tên xong thì phải đưa cho Ông T 700 triệu đồng, tuy nhiên lần sau cùng ông đưa cho Ông T 200 triệu đồng vào ngày 30/10/2008 (tức là ngày 12/9/2008 âl) tổng cộng 03 lần đưa tiền là 320.000.000 đồng, lẽ ra số tiền phải đưa cho Ông T đến thời gian này là 700 triệu đồng mới đúng như tờ cam kết, như vậy chính ông T là người đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Thứ hai: Khi nhận chuyển nhượng và ký kết hợp đồng ông T hoàn toàn biết được diện tích đất ông nhận chuyển nhượng đang thế chấp cho Ngân hàng cụ thể: tại bản tự khai của ông ngày 28/02/2018 (bút lục 141) và đơn yêu cầu ngày 24/5/2019 (bút lục 170) ông T đều thừa nhận thời điểm đó giấy nguyên đơn thế chấp tại Ngân hàng và ông luôn chủ động nhiều lần đến nhà gặp Ông T bà U hối thúc tranh thủ lo giải chấp giấy CNQSD đất để ra phường công chứng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay ông T thừa nhận ngày 09/10/2008 (âl) thì ông biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông T đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng ông vẫn tiếp tục giao kết hợp đồng.

Như vậy việc giao dịch và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông T, bà U với ông T đã vi phạm pháp luật dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu như phần trên đã phân tích đều có lỗi của cả hai bên. Lẽ ra phải căn cứ vào vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường vì cả hai bên đều có lỗi.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xác định có thời gian sử dụng tiền của bị đơn đưa trước nên chịu trách nhiệm gánh vác 50% thiệt hại tương đương số tiền 265.541.900 đồng.

Thực tế Ông T có giữ số tiền 320.000.000 đồng của ông T từ năm 2008 đến nay phần nào cũng gây thiệt hại quyền lợi của ông T. Do đó nghĩ nên bù đắp phần nào quyền lợi cho ông T và ý kiến của nguyên đơn là có lý có tình nghĩ nên chấp nhận.

Cấp sơ thẩm tính thiệt hại theo giá trị đất thị trường hiện nay và tỷ lệ phần trăm của số tiền ông T đưa trước để buộc Ông T phải trả là chưa phù hợp trong khi hợp đồng bị vô hiệu là có lỗi của hai bên. Do đó mỗi bên phải chịu trách nhiệm và gánh vác phần lỗi của mình cụ thể: số tiền chênh lệch theo giá trị đất là 531.083.800 đồng chia hai mỗi người chịu 50% là 265.541.900 đồng. Vậy Ông T có trách nhiệm trả lại cho ông T 320.000.000 + 265.541.900 đồng = 585.541.900 đồng là có cơ sở.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 giữa Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U với ông Nguyễn Thiện T là vô hiệu.

Buộc Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Thiện T tổng số tiền 585.541.900 đồng (*Năm trăm tám mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi mốt ngàn chín trăm đồng*).

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo đó bị đơn mất số tiền cọc 20.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu buộc Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2008 theo đúng giá thỏa thuận 1.300.000.000 đồng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 2.830.000 đồng (*Hai triệu, tám trăm ba mươi nghìn đồng*), do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Thiện T có nghĩa vụ thanh toán số tiền này cho Ông Ngô Bửu T, bà Nguyễn Thị U.

Về chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn đơn phải chịu 5.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp và chi xong.

Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn được miễn nộp tiền án phí, nguyên đơn được hoàn trả lại 8.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 004420 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

+ Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 20.100.000 đồng theo Biên lai số: 001988 ngày 11/11/2019, của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; bị đơn được hoàn trả lại số tiền chênh lệch 19.800.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Nguyên đơn được miễn nộp tiền án phí.

+ Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 003937 ngày 23/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; bị đơn đã nộp đủ án phí 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 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số Điều 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.

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS.Q.Ninh Kiều;
- Lưu (HS – 2b).