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

Bản án số: 101/2020/DS-PT
Ngày: 26.8.2020
V/v "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh
Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Liên
Ông Trương Hoài Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:
Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 25 và 26 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 58/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 107/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2020/QĐPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1933.

Địa chỉ: Số 250/7, khu vực 2, phường An Bình, quận N, thành phố Cần Thơ.

-Đại diện hợp pháp của bà H1 gồm:

+ Bà Nguyễn Thị O, sinh năm: 1961 (*có mặt*).

Địa chỉ: ấp N, xã N huyện P, thành phố Cần Thơ.

+ Ông Trịnh Hữu B, sinh năm 1977 (*có mặt*).

+ Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1984 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: phường H quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của ông H2 gồm:

+ Ông Trịnh Hữu B, sinh năm 1977 (*có mặt*).

+ Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1984 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: phường H quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Kim H3, sinh năm 1971 (*có mặt*).

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

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

3.1 Bà Đặng Thị N, sinh năm 1962.

Địa chỉ, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Đại diện hợp pháp của bà N: Bà Nguyễn Ngọc H4, sinh năm 1989 Địa chỉ: phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.2 Ông Nguyễn Xuân H5, sinh năm 1980.

Địa chỉ: phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

3.3 Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ (Đề nghị xét xử vắng mặt).

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

3.4 Văn phòng công chứng (Đề nghị xét xử vắng mặt).

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

4. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn H2 là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn H2 trình bày yêu cầu khởi kiện và trong quá trình giải quyết như sau: Vào ngày 07/9/2009 giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn H2 (ông H2 là con bà H1) có làm tờ cH5ển nhượng cho bà Đặng Thị N diện tích đất 331,8m^2 có kèm căn nhà tại thửa 195, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00584 cấp ngày 13/4/1994 do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên, tọa lạc tại khu vực 2, phường An Bình, quận N, thành phố Cần Thơ với tổng giá trị là 360.000.000 đồng. Bà Đặng Thị N đặt cọc 60.000.000 đồng, số tiền còn lại 300.000.000 đồng bà N hẹn sau một tháng tức ngày 07/10/2009 sẽ giao đủ.

Đến ngày 07/10/2009 bà N đưa cho ông, bà một "*Hợp đồng cH5ển nhượng quyền sử dụng đất*" khác ghi bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Kim H3, sinh năm 1971, thường trú tại số 156/50B, đường Đoàn Thị Điểm, phường Cái Khế, quận N, thành phố Cần Thơ, có chứng minh nhân dân số 361.413.931 cấp ngày 24/5/2004 tại Công an Cần Thơ. Bà N năn nỉ ông bà ký tên cho bà H3 rồi bà sẽ nhận tiền của bà H3 và trả đủ, nhưng sau khi ông bà ký

tên và giao "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*", bà N đã không giao trả tiền như lời hứa.

Ngày 08/10/2009, bà N viết giấy hẹn sẽ thanh toán tiền cho ông bà 200.000.000 đồng vào ngày 20/10/2009 và đến ngày 07/11/2009 sẽ trả hết 100.000.000 đồng còn lại nhưng thực tế bà N hoàn toàn không thực hiện các cam kết này.

Ngày 26/10/2009, ông, bà đã làm đơn tố cáo hành vi lừa đảo của bà Đặng Thị N và bà Trần Thị Kim H3 với Ủy ban nhân dân phường An Bình. Ngày 05/11/2009, trong buổi hòa giải tại khu vực 2, phường An Bình bà N thừa nhận là mới đưa trước 60.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận giữ nguyên hợp đồng nhưng bà N vẫn không trả khoản tiền còn lại cho ông bà và chiếm giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, ông, bà còn có đơn thưa gửi đến Công an quận N. Ngày 19/11/2010, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an quận N có Thông báo số 16 trả lời là "*không khởi tố vụ án hình sự*" do "*hành vi của Đặng Thị N không cấu thành tội phạm*".

Tại đơn khởi kiện ngày 07/4/2011, nguyên đơn yêu cầu buộc bà Đặng Thị N, bà Trần Thị Kim H3 phải trả khoản tiền còn lại là 300.000.000 đồng. Nếu bà N, bà H3 không thực hiện tiếp hợp đồng thì phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Đến ngày 08/12/2016, ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1 nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2 với bà Trần Thị Kim H3, được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h (Số công chứng: 340, quyển số: 04/2009/CC-SCC/HĐGD). Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy phần chỉnh lý sang tên bà Trần Thị Kim H3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00584 ngày 13/4/1999 do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho bà Nguyễn Thị H1.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà Trần Thị Kim H3 có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Đầu tháng 10/2009, ông Dư có giới thiệu cho bà phần đất diện tích 331,08m^2, thửa 199, 195, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại số 250/7, khu vực 2, phường An Bình, quận N, thành phố Cần Thơ. Bà đồng ý nhận chuyển nhượng phần nhà và đất nêu trên với giá 200.000.000 đồng. Ngày 07/10/2009, bà đã đến Văn phòng Công chứng 24h để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H2 và bà H1, bà đã giao cho ông H2 số tiền 200.000.000 đồng và đã thực hiện việc chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại đơn phản tố ngày 23/01/2013, bà Trần Thị Kim H3 yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1 thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2009 là giao phần đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc số 250/7, khu vực 2, phường An Bình, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến:

- Bà Đặng Thị N trình bày*:* Vào ngày 02/7/2009, bà có giao dịch mua đất nên gặp bà Lầu, do có nhu cầu mua nhà để ở nên bà Lầu chỉ cho bà một căn nhà ở An Bình bán với giá 360.000.000 đồng, bà thấy được nên đồng ý mua. Đến ngày 07/9/2019, bà giao tiền đặt cọc cho ông H2 và bà H1 (mẹ ông H2) và có cho bà Lầu, bà Cúc là người dẫn mua đất (mỗi người 10.000.000 đồng). Số tiền còn lại 300.000.000 đồng hẹn đến ngày 20/10/2009 sẽ giao hết nhưng do không đủ tiền nên bà có rủ ông H5 hùn để mua. Đến chiều ngày 08/9/2009, các bên đến Văn phòng Công chứng 24h để ký Hợp đồng chuyển nhượng thì ông H5 có giao thêm cho ông H2 số tiền 150.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ vào ngày 20/10/2009. Khi thỏa thuận mua đất là giao đủ 333m^2 nhưng khi giao tiền thì đất thiếu nên ông H2 nói sẽ bán cho người khác trả tiền lại. Ông H2 bán phần đất này cho bà tên H3, còn bên bà và ông H5 sẽ hủy hợp đồng. Tuy nhiên, khi bán cho bà H3 xong thì ông H2 chỉ trả được 150.000.000 đồng cho ông H5, còn lại 60.000.000 đồng tiền đặt cọc vẫn chưa trả nên bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Xuân H5 trình bày: Đầu tháng 9 năm 2009, qua giới thiệu ông có biết bà Đặng Thị N ngụ tại khu vực 5, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Bà N có rủ ông hùn mua một phần đất tại số 250/7, khu vực 2, phường An Bình, quận N, thành phố Cần Thơ với giá 300.000.000 đồng, mỗi người hùn 150.000.000 đồng. Bà N nhờ ông đứng tên dùm luôn trên hợp đồng do bà vừa ly hôn với chồng.

Ngày 08/9/2009, các bên đến Văn phòng Công chứng 24h tại số 383B đường Nguyễn Văn Cừ, có mặt bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2. Sau khi ký hợp đồng xong, ông có giao cho ông H2 số tiền 150.000.000 đồng và ông H2 có viết biên nhận tiền bằng giấy tay. Sau đó, ông đã nộp hồ sơ để làm thủ tục sang tên tại phòng một cửa thuộc Ủy ban nhân dân quận N. Đến 05 ngày sau, bà N có điện thoại nói miếng đất bị quy hoạch KDC Hồng Phát nên đã kiếm người khác mua lại, bà N sẽ trả lại cho ông số tiền 150.000.000 đồng.

Đến ngày 07/10/2009, ông đến Văn phòng Công chứng 24h gặp ông H2, bà H1 và một người phụ nữ khác sau này mới biết là tên H3 là người mua lại miếng đất của ông và bà N đã mua. Sau khi ký văn bản hủy hợp đồng, ông đã

trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 và nhận lại số tiền 150.000.000 đồng và ra về.

*Vụ việc hòa giải không thành và đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án số 107/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2 với bà Trần Thị Kim H3 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2009, có nghĩa vụ giao phần nhà đất có diện tích 310,2m^2, thuộc thửa số 195, 199, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu vực 2, phường An Bình, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Trần Thị Kim H3.

(*Kèm theo hai Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất cùng ngày 02/4/2018 của Công ty TNHH TCT MAP*).

- Công nhận quyền sở hữu cây trồng trên đất tọa lạc tại số 250/7, khu vực 2, phường An Bình, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Trần Thị Kim H3.

- Buộc bà Trần Thị Kim H3 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 42.392.000 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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

*Ngày 21 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn bà H1 và ông H2 kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất cho bà N dù thực tế không có nhận tiền, nhưng để giải quyết ổn thỏa vụ án nên tự nguyện trả cho bà H3 200.000.000 đồng trước và sẽ khởi kiện bà N đòi số tiền này sau.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

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

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

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, về diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng và thực tế chưa có sự thống nhất, cấp sơ thẩm chưa làm rõ; chưa thu thập quyết định thu hồi đất; số tiền bồi hoàn và cây trồng chưa quyết định rõ ai nhận phần nào; về giá trị nhà xác định chưa phù hợp với thực tế hiện trạng; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H1 với bà H3 được công chứng nhưng không thể hiện là có căn nhà hay không mà cấp sơ thẩm chấp nhận cho bị đơn là không đúng quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Với những sai phạm trên không thể khắc phục, đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao về xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: ông Nguyễn Xuân H5 và bà Đặng Thị N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, Văn phòng công chứng 24h có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: xác định trước khi nguyên đơn bà H1, ông H2 ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 331,8m^2 tại thửa 195, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00584 cấp ngày 13/4/1994 do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên cùng với nhà trên đất cho bị đơn bà Kim H3 ngày 07/10/2009 thì đã có làm giấy chuyển nhượng cho bà Đặng Thị N (bà N cùng ông H5 góp tiền nhận chuyển nhượng) ngày 07/9/2009, giá thỏa thuận là 360.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc 60.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ vào ngày 07/10/2009 bởi qua lời khai của nguyên đơn, bà N (bút lục 299), ông H5 (bút lục 242) và cả những người giới thiệu bà N nhận chuyển nhượng đất bà H1 gồm bà Cúc, bà Lầu (bút lục 162, 163) đều xác định bà N nhận chuyển nhượng đất của bà H1, ông H2. Để nhận chuyển nhượng, bà N có bảo H5 bỏ vốn góp 150.000.000 đồng để cùng nhận chuyển nhượng. Một thời gian sau thấy đất vô quy hoạch, H5 đổi ý định không nhận chuyển nhượng nữa và bảo bà N kiếm người khác nhận chuyển nhượng lấy tiền lại. Ông Lê Thành Dư xác nhận là người dẫn bị đơn bà H3 nhận chuyển nhượng đất mà N đã nhận chuyển nhượng của H1 (bút lục 180). Vậy có cơ sở khẳng định, việc bà N nhận chuyển

nhượng đất của bà H1 có lập hợp đồng công chứng theo quy định ngày 08/9/2009 và sau đó hủy hợp đồng này vào ngày 07/10/2009 và trong ngày 07/10/2009 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Kim H3, thay vì bà N ký hợp đồng với bà N nhưng do chưa làm thủ tục sang tên nên nguyên đơn bà H1 ký trực tiếp sang tên cho bà H3. Việc ký kết giao dịch chuyển nhượng này có công chứng là phù hợp về mặt hình thức. Tuy nhiên, ở đây cần xác định, ý chí nguyên đơn có thật sự chuyển nhượng cho bị đơn bà H3 hay không, cần khẳng định là không có, việc ký cho bị đơn chẳng qua là hình thức thủ tục. Đồng thời, có sự mâu thuẫn về giá qua hai lần chuyển nhượng, thứ nhất là giữa bà H1 chuyển nhượng cho bà N với giá 360.000.000 đồng, trong khi một tháng sau lại chuyển nhượng cho bà H3 chỉ 200.000.000 đồng, rõ ràng giữa các đương sự có sự giả tạo về giá, việc chuyển nhượng cho người ban đầu giá cao hơn người chuyển nhượng sau, thiệt thòi cho mình là điều không thể xảy ra. Nên về nội dung thì hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1, ông H2 với bà Trần Thị Kim H3 là vô hiệu vì không phù hợp quy định pháp luật do có sự giả tạo về giá và ý chí chủ quan của người ký giao dịch là bà H1 thật sự không hề ký với bà H3, chẳng qua là hình thức thủ tục cho bà N chuyển nhượng vì thực tế bà H1 còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[2.2.1] Như trên đã nhận định hợp đồng giữa các đương sự (bà H1, ông H2 với bà Kim H3) không rõ ràng, giả tạo về giá cũng như không đúng ý chí của người chuyển nhượng nên vô hiệu. Khi hợp đồng vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thấy rằng, tới thời điểm hiện nay thì nhà, đất vẫn do nguyên đơn quản lý, bị đơn chưa hề sử dụng, quản lý nên không cần phải buộc giao trả. Tuy nhiên, cần nói thêm, nhà và đất hiện nay đã bị quy hoạch toàn bộ nên nguyên đơn bà H1 được nhận tiền bồi hoàn và chính sách tái định cư theo quy định.

[2.2.2] Về tiền chuyển nhượng, do trước đây việc chuyển nhượng giữa bà H1, ông H2 với bà N cũng như giữa bà H3 với bà H1, ông H2 chưa được rõ ràng, việc giao nhận tiền cũng không làm biên nhận nên cũng chưa có có sở xác định chính xác ai nhận tiền cụ thể như thế nào. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía nguyên đơn bà H1, ông H2 có thiện chí để cho vụ việc kết thúc không để tranh chấp kéo dài nên tự nguyện trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà H3, sau này phía nguyên đơn sẽ giải quyết với bà N thành vụ việc khác. Đây là sự tự nguyện

của nguyên đơn, không trái quy định pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ai nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2.3] Về bồi thường thiệt hại: nguyên đơn bà H1, ông H2 cũng có lỗi trong việc này vì biết rằng người mình muốn chuyển nhượng đất không phải bị đơn bà H3 mà là bà N, thay vì phải làm thủ tục sang tên hợp đồng với bà N để bà N chuyển nhượng cho bà H3, nhưng nguyên đơn đã ký hợp thức H1 cho bị đơn làm thủ tục là không đúng quy định, đồng thời giá chuyển nhượng ghi thấp hơn thực tế dẫn đến gây thất thu thuế. Đối với bà H3 cũng có lỗi trong việc này bởi người chuyển nhượng nhà đất cho mình là bà N chứ không phải bà H1, ông H2, tuy nhiên cũng đã ký với ông H2, bà H1 nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng trên. Nên xét lỗi của nguyên đơn và bị đơn là tương đương nhau, cụ thể: nguyên đơn lỗi 50%, bị đơn 50%.

[2.2.4] Xác định thiệt hại: nếu như không có lỗi của hai bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì bị đơn đã được công nhận phần nhà, đất này. Riêng phần nhà không xác định giá trị để tính chênh lệch bồi thường vì các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng đất mà không thỏa thuận về phần nhà. Phần đất này hiện nay đã bị quy hoạch bồi thường với mức giá là: 902.700.000 đồng theo như văn bản số 584/HĐBT ngày 10/8/2020 của Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất quận N xác nhận, sau khi trừ đi giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng là giá chênh lệch được xác định 702.700.000 đồng. Đây chính là thiệt hại mà các bên phải gánh chịu. Bị đơn cũng có lỗi nên không được hưởng phần chênh lệch theo tỷ lệ lỗi của mình. Nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại trên phần lỗi của mình cho bị đơn là 50% (tương đương 50% số tiền thiệt hại) là 351.350.000 đồng.

[2.2.5] Đối với phần tiền bồi hoàn còn lại như nhà và vật kiến trúc, chi phí hoa màu, chi phí hỗ trợ, chi phí tạm cư, chi phí khen thưởng thì nguyên đơn được quyền sở hữu. Riêng chính sách tái định cư nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được xem xét theo quy định.

[2.2.6] Về tiền cọc 60.000.000 đồng bà N đã giao cho ông H2, bà N không yêu cầu xử lý trong vụ này nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là đúng, cấp phúc thẩm cũng không có cơ sở xem xét.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp vì cấp sơ thẩm tuy xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H3 với bà H1 là hợp pháp và công nhận cho bà H3. Nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu đúng quy định pháp luật, không ảnh hưởng đến

quyền lợi của các đương sự, không nhất thiết phải hủy bản án tránh kéo dài thời gian cho đương sự. Cấp sơ thẩm chỉ cần rút kinh nghiệm là đủ.

[4] Về chi phí định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tổng chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng 1.000.000 đồng, bị đơn tạm ứng 3.000.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 1.000.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: bị đơn không được chấp nhận yêu cầu nên có nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định. Nguyên đơn phải chịu án phí về số tiền bồi thường thiệt hại theo quy định.

[5.2] Án phí phúc thẩm: nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*****Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, 123, 129, 131, 137 Bộ luật dân sự 2005;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

- Sửa Bản án sơ thẩm số 107/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N.

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

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2009 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2 với bà Trần Thị Kim H3 vô hiệu.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn H2 trả cho bà Nguyễn Thị Kim H3 tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)

1.3 Buộc bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn H2 bồi thường thiệt hại cho bị đơn bà H3 số tiền 351.350.000 đồng (Ba trăm năm mươi mốt triệu, ba trăm năm mươi ngàn 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

1.4 Bà Nguyễn Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận tiền bồi hoàn về nhà và đất, H3 màu…với tổng số tiền là 1.196.043.600 đồng (Một tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi ba ngàn, sáu trăm đồng). Đồng thời, có quyền để được xem xét mua nền tái định cư theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 07/10/2009 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn H2 với bà Trần Thị Kim H3.

3. Về chi phí định giá: buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm:

+ Bị đơn phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 002112 ngày 18/3/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N. Bị đơn được nhận lại tiền thừa 4.700.000 đồng.

+ Nguyên đơn phải chịu án phí 17.567.500 nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.950.000 đồng theo hai biên lai thu số 002646 ngày 05/5/2011, số 003188 ngày 08/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N. Nguyên đơn còn phải nộp thêm 13.617.500 đồng.

4.2. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002308 ngày 14/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

-Tòa án nhân dân quận N;
-Viện kiểm sát cùng cấp;
-Cơ quan Thi hành án dân sự quận N;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Thị Phương Thanh