TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH
Bản án số: 03/2024/DS - PT
Ngày: 24-01- 2024
"Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vô hiệu do bị lừa dối; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Quang Năng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Tùng, Bà Trương Thị Lệ Thu.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 12 năm 2023 và ngày 24 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 34/2023/TLPT – DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc "Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và nhà ở vô hiệu do bị lừa dối; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu". Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2023/QĐ-PT ngày 13/11/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2023/QĐ-PT ngày 27/11/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông: Nguyễn Văn N, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Phương N1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Công ty L1; Địa chỉ: Thôn X xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt

2. Bà: Nguyễn Thị H, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Thế P – Luật sư thuộc Công ty L1; Địa chỉ: Thôn X, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

Bị đơn:

1. Ông: Đào Đức N2, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt ngày 22/12/2023; Có mặt ngày 24/01/2024.

2. Bà: Hoàng Thị N3, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Tổ D, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số A đường L, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông: Trần Xuân T, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt.

2. Bà: Võ Thị M, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt ngày 22/12/2023; Có mặt ngày 24/01/2024.

3. Bà: Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt ngày 22/12/2023; Vắng mặt ngày 24/01/2024.

Người làm chứng:

1. Bà: Trần Thị D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Vắng mặt.

2. Ông: Nguyễn Hồ P1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn N, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông: Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự tại phiên tòa, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông* Nguyễn Văn N*, bà* Nguyễn Thị H*, người đại diện theo ủy quyền của ông* Nguyễn Văn N *và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Gia đình ông bà thông qua người quen được biết vợ chồng ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 cần chuyển nhượng thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 286m^2 và đất trồng cây lâu năm là 3.1m^2), tọa lạc ở thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, trên đất đã có một ngôi nhà cấp bốn. Ông bà sau khi bàn bạc đã liên lạc với ông N2 và bà N3 ngỏ ý muốn mua mảnh đất và ngôi nhà trên để sinh sống, hai bên đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất và nhà với nhau thông qua giấy viết tay *"Giấy chuyển nhượng nhà và đất"* do ông Đào Đức N2 viết tay và ký nhận với giá nhà và đất là 590.000.000 đồng (*Năm trăm chín mươi triệu đồng*), đồng thời ông Đào Đức N2 cam kết "*Sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sổ đỏ cho ông* Nguyễn Văn N *trong thời gian 30 ngày. Nếu trong thời gian 30 ngày nếu như ông* Đào Đức N2 *không bàn giao được sổ đỏ thì ông* Đào Đức N2 *xin chịu hoàn toàn trách nhiệm".* Sau đó vợ chồng ông N2, bà N3 đứng ra làm thủ tục hồ sơ chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà H tại UBND xã K đồng thời yêu cầu ông N thanh toán thêm khoản tiền 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*) để nộp phí, thuế "ra sổ đỏ". Ngày 22 tháng 09 năm 2020, vợ chồng ông N, bà H đã được ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 bàn giao *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản*

khác gắn liền với đất số CY 340131, số vào sổ cấp GCN: CS 00989 do Sở T5 *cấp.* Sau khi hoàn thành thủ tục pháp lý, vợ chồng ông N, bà H cùng ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 tiến hành giao nhận nhà, lúc đó vợ chồng ông N, bà H mới biết các thành viên trong gia đình người chủ trước vẫn chiếm dụng, sử dụng, sinh sống tại ngôi nhà trên, không chịu bàn giao nhà và cho rằng đang liên quan, tranh chấp với ông N2, bà N3. Vợ chồng ông N, bà H yêu cầu ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 phải giải quyết với chủ trước để ông N, bà H nhận nhà theo quy định của pháp luật nhưng đến nay ông N2 và bà N3 vẫn chưa thực hiện. Qua tìm hiểu ông N, bà H được biết đất và nhà trên trước đây thuộc sở hữu của vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M, cùng trú tại thôn B, xã K, huyện K (nay là thị xã K), tỉnh Hà Tĩnh. Ngày 11 tháng 06 năm 2020, ông Trần Xuân T và vợ là Võ Thị M đã lập hợp đồng ủy quyền công chứng số 292/2020/HĐUQ/quyển số 01-TP/HĐGD tại văn phòng C1, theo đó vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H2 (sinh năm 1986, trú tại phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh) được thay mặt và nhân danh ông Trân Xuân T1, bà Võ Thị M toàn quyền thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, nhận đặt cọc, thế chấp, cho thuê góp vốn đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất nêu trên với thời hạn ủy quyền 10 năm kể từ ngày hai bên ký hợp đồng này, tuy nhiên song song với việc ký hợp đồng ủy quyền trên không hiểu vì lý do gì mà cùng ngày 11 tháng 06 năm 2020, ông Trần Xuân T lại tiếp tục ký *"giấy mượn nhà"* mượn căn nhà trên của bà Nguyễn Thị Thanh H2 (khi chưa chuyển quyền sở hữu sang cho bà Nguyễn Thị Thanh H2) với thời hạn 30 ngày từ 11/6/2020 đến ngày 11/7/2020 để ở trong lúc tìm nơi cư trú mới. Đến ngày 03/8/2020, ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 đã thực hiện đăng ký biến động tại Văn phòng Đ1 chi nhánh K chuyển quyền sở hữu từ ông Trần Xuân T, bà Võ Thị M sang tên Đào Đức N2 và Hoàng Thị N3.

Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất sang cho vợ chồng ông N, bà H, ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 biết rõ các thành viên gia đình ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M vẫn sinh sống trong căn nhà trên, biết được thửa đất và ngôi nhà đang có tranh chấp vẫn cố tình đưa ra thông tin gian dối khẳng định nhà và đất không tranh chấp làm cho vợ chồng ông N, bà H tin rằng nhà và đất này hoàn toàn đã đủ điều kiện để chuyển nhượng, khiến gia đình ông N, bà H lâm vào cảnh *"tiến thoái lưỡng nan"* giấy tờ thì đã sang tên, tiền đã chuyển đầy đủ nhưng nhà thì không nhận được.

Vì vậy, ông N, bà H đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 04/09/2020, đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 286m^2 và đất trồng cây lâu năm là 3.1m^2), thửa đất có địa chỉ: Thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh giữa; vợ chồng Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị bà H3 và vợ chồng ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3 vô hiệu do bị lừa dối; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuyên buộc vợ chồng ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3 trả lại số tiền 590.000.000 đồng (*Năm trăm chín mươi triệu đồng*) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị bà H3.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu: buộc vợ chồng ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3 bồi thường toàn bộ tiền lãi phát sinh từ số tiền chuyển nhượng là *590.000.000 đồng (Năm trăm chín mươi triệu đồng)* từ ngày 04 tháng 9

năm 2020 (ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đến ngày xét xử sơ thẩm (05/7/2023) với số tiền yêu cầu là 167.302.000đồng (*Một trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm lẻ hai nghìn đồng*).

** Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông* Đào Đức N2*, bà* Hoàng Thị N3 *trình bày*: Sự việc giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị H3 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 04/09/2020, đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m^2 tại thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh là đúng thực tế. Tuy nhiên, ông N2, bà N3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì thửa đất tranh chấp được ông, bà mua lại của chị Nguyễn Thị Thanh H2 và ông, bà đã làm các thủ tục đầy đủ. Việc ông, bà có đưa vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M đến nhà chị Nguyễn Thị Thanh H2 để làm các thủ tục vay tiền và ủy quyền là đúng. Sau khi vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M không trả nợ cho chị Nguyễn Thị Thanh H2 nên chị Nguyễn Thị Thanh H2 mới chuyển nhượng thửa đất lại cho ông, bà để thu hồi số tiền nợ. Ông, bà đã tiến hành đăng ký biến động thửa đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh K đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m^2 , mang tên Trần Xuân T và Võ Thị M sang tên ông, bà , sau đó ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị H3 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Về việc vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M đang sinh sống trên thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27 thì ông, bà biết, tuy nhiên do nghĩ rằng sau khi chuyển nhượng sang cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 thì vợ chồng ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M sẽ dọn ra khỏi nhà vì thực tế nhà và đất đã được chị Nguyễn Thị Thanh H2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà và ông, bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị H3 nên ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M không có quyền ở lại trong ngôi nhà và thửa đất nói trên. Đối với việc ông, bà làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 có làm hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã K, thị xã K, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000đ(nhưng giá trị thực tế là 590.000.000đ). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và nhà nói trên cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 tại UBND xã K thì ông bà tự liên hệ Văn phòng Đ1 chi nhánh K làm thủ tục khác để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mang tên ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 chứ không thông báo cho chính quyền địa phương.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông* Trần Xuân T *và bà* Võ Thị M *trình bày*: Vợ chồng ông, bà với bà Nguyễn Thị Thanh H2 không có mối quan hệ quen biết gì. Do trước đây vợ chồng ông, bà có nợ bà Hoàng Thị N3 và ông Đào Đức N2 số tiền 350.000.000 đồng và nợ của vợ chồng T2 - T3, ở phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh với số tiền 200.000.000 đồng và có cầm cố giấy CNQSDĐ cho vợ chồng T2 – T3. Không hiểu lý do vì sao tự vợ chồng bà N3, ông N2 trả số tiền 200.000.000 đồng mà vợ chồng ông, bà vay của vợ chồng T2 – T3 rồi lấy sổ đỏ vợ chồng ông, bà cầm cố tại vợ chồng T2 - T3 về cất giữ. Sau đó, vợ chồng ông N2, bà N3 gọi ông, bà đến nhà. Tại nhà vợ chồng ông N2, bà N3, bà N3 nói với ông bà là bà N3 đã lấy sổ đỏ bên vợ chồng T2 – T3 về rồi và thông báo với ông, bà tổng số tiền mà vợ chồng ông, bà nợ vợ chồng ông N2, bà N3 là 550.000.000 đồng (Bao gồm cả nợ cũ 350.000.000 đồng và số tiền vay vợ chồng T2 – T3 200.000.000 đồng). Sau đó, bà N3 và ông N2

nói số tiền 550.000.000 đồng này là bà N3, ông N2 vay của bà Nguyễn Thị Thanh H2 (ở tổ dân phố C, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh) nên dẫn vợ chồng ông, bà sang tại nhà bà Nguyễn Thị Thanh H2 để nhận nợ nhưng thực tế vợ chồng ông, bà không viết giấy tờ vay mượn gì, cũng như không nhận số tiền 550.000.000 đồng từ bà Nguyễn Thị Thanh H2. Bà Nguyễn Thị Thanh H2 bảo sẽ cho trả nợ trong vòng 10 năm rồi bảo vợ chồng ông, bà ký vào giấy tờ gì đó (không biết nội dung) để cho nợ số tiền trên trong vòng 10 năm. Và hợp đồng ủy quyền lập ngày 11-6-2020 tại nhà bà Nguyễn Thị Thanh H2 ở tổ dân phố C, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, tại thời điểm lập giấy ủy quyền đó có bà Nguyễn Thị Thanh H2, vợ chồng ông, bà, vợ chồng bà N3, ông N2 và 01 công chứng viên của văn phòng công chứng K. Sau khi lập Hợp đồng ủy quyền lập ngày 11-6-2020 thì công chứng viên không giao cho tôi bản nào. Còn đối với giấy mượn nhà ngày 11-6-2020 ông Trần Xuân T lại ký kết giấy mượn nhà với bà Nguyễn Thị Thanh H2 là sau khi lập Hợp đồng ủy quyền một ngày thì bà Hoàng Thị N3 gọi ông T lên để cho vay thêm tiền về trang trải cuộc sống (vì lúc đó vợ chồng ông, bà hoàn cảnh khó khăn, không có công ăn việc làm ổn định, phải nuôi 07 đứa con) thì ông T lên nhà bà Hoàng Thị N3 để vay tiền. Bà N3 đã lừa ông T là hôm qua (ngày 11-6-2020) có sai giấy tờ nhờ ký lại rồi bà N3 hứa sẽ cho vay tiền. Ông T ký chứ không đọc nội dung trong văn bản như thế nào. Sau khi ông T ký xong thì bà Hoàng Thị N3 không cho vợ chồng ông, bà vay tiền thêm nữa. Khi ký kết giấy mượn nhà chỉ có một mình ông T đi chứ bà M không đi cùng ông T và ông T ký giấy mượn nhà đối với bà Hoàng Thị N3 chứ không phải đối với bà H2. Vợ chồng ông, bà không biết sự việc bà Nguyễn Thị Thanh H2 (người được ủy quyền) đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký biến động sang tên cho bà Hoàng Thị N3 và ông Đào Đức N2 vào ngày 21- 7-2020. Mà khoảng sau hơn 01 tháng, bà Hoàng Thị N3 đến nhà ông, bà để yêu cầu vợ chồng ông, bà dọn đồ ra khỏi nhà vì nhà đã bán cho vợ chồng ông N2, bà N3. Lúc đó, vợ chồng ông, bà không có nhà đi làm ăn xa được người nhà gọi điện thoại vào thông báo sự việc thì ông, bà mới biết chuyện. Việc ngày 04-9-2020, bà Hoàng Thị N3 và ông Đào Đức N2 làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và đăng ký biến động thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27 ở thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh (của vợ chồng ông, bà) cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3, ông bà không biết. Ông, bà cũng chưa khi nào gặp ông N và bà H3. Thời điểm đó ông, bà đi làm ăn xa nhưng được người nhà cho biết là không có ai cũng như không có chính quyền địa phương đến kiểm tra thực địa, đo đạc lại để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông, bà chưa làm thủ tục bán nhà và đất cho ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3. Việc ký giấy ủy quyền cho bà H2 do vợ chồng ông, bà tự nguyện ký nhưng thực chất không am hiểu pháp luật, bị bà Nguyễn Thị Thanh H2 và bà Hoàng Thị N3 lừa dối cho thời gian trả nợ 10 năm nên vợ chồng ông, bà cũng không đọc rõ nội dung trước khi ký, chỉ thấy bà H2 và N3 chỉ vào điều 3 "*thời hạn ủy quyền 10 năm*". Hiện nay vợ chồng ông, bà đang có tranh chấp về việc ủy quyền và vay nợ với chị Nguyễn Thị Thanh H2 và gia đình ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh H2 *trình bày:* Ngày 11/6/2020 ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M cùng với chị đã lập hợp đồng ủy

quyền công chứng số 2292/2020/HĐUQ/ Quyển số 01-TP/HĐGD tại Văn phòng C1. Lý do khi chị cho vợ chồng T - Miên vay số tiền 550.000.000 đồng , chị thấy hoàn cảnh ông T, bà M khó khăn nên không tính lãi, không cầm cố và thế chấp gì. Một phần do tin tưởng bà N3 là chị em chơi thân với nhau nên chị đã cho ông T, bà M vay. Khi vay, chị có yêu cầu ông T và bà M cam kết mỗi tháng phải trả 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng tiền gốc. Ông T và bà M hứa sẽ thực hiện như yêu cầu của chị. Để lấy làm tin ông T và bà M đã tự nguyện ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 11-6-2020. Nội dung ủy quyền: Bên B (Nguyễn Thị Thanh H2) thay mặt và nhân danh bên A (Trần Xuân T và Võ Thị M) toàn quyền thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc, thể chấp, cho thuê, góp vốn đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thừa đất số 505, tờ bản đồ số 27, được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BX735600, số vào sổ CH 00770 ngày 05/02/2015 mang tên Trần Xuân T, Võ Thị M; đồng thời được quyền thực hiện việc ký kết các giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên như ký kết trận tất cả các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, nhận đặt cọc, cho thuê....đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo đúng quy định pháp luật. Nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng, cho thuê, kê khai thuế, ký tên trên tờ khai thuế và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan giao dịch dân sự đối với thửa đất nêu trên ông T, bà M hứa nếu không trả, hoặc trả không đầy đủ thì chị được quyền thực hiện những nội dung trong hợp đồng ủy quyền lập ngày 11-6-2020 nói trên.

Trước đây ông T và bà M có vay ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 số tiền bao nhiêu thì chị không rõ. Sau đó, ông T và bà M không có điều kiện trả cho vợ chồng N3, Nam nên bà Hoàng Thị N3 giới thiệu và dẫn ông T, bà M sang chị vay số tiền 550.000.000 đồng để trả lại cho vợ chồng ông N3, bà N2. Do vợ chồng N3 – N2 đang cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sợ ông bà T – Miên không ủy quyền nên mới nhờ chị cho vợ chồng T, M vay số tiền 550.000.000 đồng để trả cho vợ chồng N3 - N2 và đồng thời yêu cầu vợ chồng T – Miên làm giấy ủy quyền thửa đất đó cho chị, nếu sau này vợ chồng T – Miên không trả nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền trên thì chị sẽ toàn quyền quyết định chuyển nhượng lại cho vợ chồng N3 – Nam để chị lấy lại số tiền đã cho vợ chồng T – Miên vay để trả cho vợ chồng N3 - N2. Chị cho vợ chồng T – M vay số tiền 550.000.000 đồng nhưng thực tế người nhận tiền là vợ chồng N3 – N2. Còn đối với giấy mượn nhà ngày 11/06/2020 giữa chị và ông Trần Xuân T không ký kết giấy mượn nhà. Chữ ký và chữ viết "H2 – Nguyễn Thị Thanh H2" trong giấy mượn nhà lập ngày 11-6-2020 chị cam đoan không phải chữ ký và chữ viết của chị và chị không có yêu cầu độc lập.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS - ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, Điểm c Khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 165, Điều 155, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điểm b Khoản 1 Điều 132, Điều 385, Điều 407, Điều 500, của Bộ luật Dân sự; Khoản 9 Điều 12, Điều 100, Khoản 7 Điều 166, Điều 170, Điểm b Khoản 1 Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ Điểm a, Đ b Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 24, Khoản 1, Khoản 2 Điều 26; Điểm b Khoản 3 Điều 27 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;

Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 04/09/2020, đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27; có diện tích 289.1m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 286m^2 và đất trồng cây lâu năm là 3.1m^2). Thửa đất có địa chỉ tại Thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh giữa nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị H3 và bị đơn vợ chồng ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3: Vô hiệu do bị lừa dối.

2.2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3 phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị H3 số tiền 590.000.000 đồng *(Năm trăm chín mươi triệu đồng).*

3. Sau khi ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 trả lại cho cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 số tiền 590.000.000 đồng *(Năm trăm chín mươi triệu đồng)* thì ông Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị H3 có trách nhiệm phải trả lại cho ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY340131 cấp ngày 2209/2020. Ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về lệ phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 thỏa thuận chịu tòan bộ lệ phí đo đạc, thẩm định.

5. Về án phí: Xử buộc bị đơn ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3 phải nộp số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 27.600.000 đồng *(Hai bảy triệu sáu trăm nghìn đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm có giá nghạch.

Trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)*, tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm mà ông đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự theo biên lai số 0014502 ngày 26/11/2021.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 12/7/2023 bị đơn ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Ngày 19/7/2023

nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 buộc bị đơn ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 phải bồi thường thiệt hại do lỗi gây ra theo lãi suất cơ bản của ngân hàng từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (04/9/2023) cho đến ngày xét xử sơ thẩm (05/7/2023) trên tổng số tiền mà hai bên đã giao kết (590.000.000 đồng) với số tiền yêu cầu là 167.302.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự. Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị HĐXX:

- Áp dụng khoản 3 Điều 284, Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 về việc buộc bị đơn ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 phải bồi thường thiệt hại do lỗi gây ra theo lãi suất cơ bản của ngân hàng từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (04/9/2023) cho đến ngày xét xử sơ thẩm (05/7/2023) trên tổng số tiền mà hai bên đã giao kết (590.000.000 đồng) với số tiền yêu cầu là 167.302.000 đồng.

- Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, HĐXX thấy rằng:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án yêu cầu "*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và nhà ở vô hiệu do bị lừa dối; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"* đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m2 (trong đó đất ở nông thôn là 286m2 và đất trồng cây lâu năm là 3.1m2), tọa lạc ở thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh để thụ lý giải quyết là đúng quy định về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 và ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 lập ngày 04/9/2020. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên tham gia có đủ năng

lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh là thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Đối tượng giao dịch của hợp đồng là thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 286m^2 và đất trồng cây lâu năm là 3.1m^2), tọa lạc ở thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, trên đất đã có một ngôi nhà cấp bốn là có thật. Hợp đồng nêu giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 04/09/2020 đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 286m^2 và đất trồng cây lâu năm là 3.1m^2), tọa lạc ở thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh giữa vợ chồng ông N, bà H3 và ông N2, bà N3 vô hiệu do bị lừa dối; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tuyên buộc vợ chồng ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 trả lại số tiền 590.000.000 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3. Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc chuyển nhượng thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m^2 tại thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh và ngôi nhà cấp 4 trên đất giữa ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 và ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 là đúng thực tế. Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất sang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3, ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 biết rõ các thành viên gia đình ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M vẫn sinh sống trong căn nhà, nhưng để tạo niềm tin, khi vợ chồng ông N, bà H3 đến xem xét nhà và thửa đất thì thấy có gia đình chủ của thửa đất đang sinh sống trên thửa đất đó nên ông N2 và bà N3 đã đưa ra thông tin lừa dối khẳng định nhà và đất không tranh chấp, việc đang có người ở trên nhà, thửa đất đó là do họ chỉ mượn tạm nhà để ở khi nào ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 chuyển đến ở thì họ tự giác đi khỏi. Ông Đào Đức N2 đã đưa ra "Giấy mượn nhà giữa ông Trần Xuân T và bà Nguyễn Thị Thanh H2 ký mượn ngày 11/06/2020" (bản photo), để làm căn cứ khẳng định, làm cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 hiểu sai lệch về chủ thể, nội dung của giao dịch nên đã tin rằng nhà và đất này hoàn toàn đã đủ điều kiện chuyển nhượng nên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng trên ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M không hề biết, và cũng chưa khi nào gặp ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3. Thời điểm chuyển nhượng, ông T, bà M đi làm ăn xa nhưng được người nhà cho biết không có ai cũng như không có chính quyền địa phương đến kiểm tra thực địa, đo đạc thửa đất. Ông Trần Xuân T khẳng định bà Hoàng Thị N3 có gọi lên ký vào giấy mượn nhà ngày 11/6/2020.

Theo ông Nguyễn Hồ P1 - Phó chủ tịch UBND xã K, quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh H2 với ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 07; địa chỉ thửa đất thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh chỉ đăng ký biến động tại xã, ngoài ra mọi thủ tục khác (như hợp đồng mua bán đất,…) không làm thủ tục tại UBND xã K. Còn hồ sơ chuyển nhượng giữa Đào Đức N2, Hoàng Thị N3 với Nguyền Văn N4, Nguyễn Thị

H3 thì được làm thủ tục tại UBND xã K. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 thì tại thời điểm đó ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 chưa làm thủ tục giao đất, giao nhà cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 vì chủ cũ (gia đình ông Trần Xuân T, bà Võ Thị M) đang sinh sống trên đó, không chịu giao nhà. Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 sang cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 làm thủ tục tại xã. Tuy nhiên, gia đình tự mời văn phòng đăng kí đất đo đạc, thẩm định lại đất chứ UBND xã không tham gia (vì không được thông báo); và ông cũng khẳng định, từ trước đến nay gia đình ông Trần Xuân T, bà Võ Thị M vẫn sinh sống trên thửa đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 4/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh thì kết quả cũng cho thấy: Thửa đất có phía Tây giáp đường giao thông; phía Bắc giáp đường qui hoạch; phía Nam giáp nhà ông C; phía Đông giáp đất chưa sử dụng, trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4; hiện có gia đình bà Võ Thị M đang sinh sống trong ngôi nhà và trên thửa đất đó.

Như vậy điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 188, của Luật đất đai có ghi rõ: Đất không có tranh chấp. Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/09/2020, Tại Điều 1. Thông tin thửa đất chuyển nhượng: Khoản 1.9 những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có), không có thông tin nào thể hiện quyền sử dụng nhà đất bị hạn chế. Tại Điều 5. Cam đoan của các bên, bên A - ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 cam đoan thửa đất không có tranh chấp, việc giao kết hợp đồng này không bị lừa dối.

Do đó căn cứ các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng; lời khai và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh H2, ông Trần Xuân T bà, Võ Thị M và biên bản làm việc với chính quyền xã K, biên bản xác minh, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì kết quả đã thể hiện: Thửa đất mà ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3, từ trước đến nay, đang có gia đình ông Trần Xuân T bà Võ Thị M sinh sống và đang có việc vay nợ và ủy quyền giữa chị Nguyễn Thị Thanh H2 với ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M đối với thửa đất. Đối với ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3, mặc dù biết được toàn bộ nội dung sự việc, nhưng để hợp thức hóa thửa đất, ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 đã có hành vi cố ý lừa dối, bắt đầu từ việc ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 đang cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sợ ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M không ủy quyền nên mới giới thiệu cho vợ chồng ông Trần Xuân T bà Võ Thị M đến chị Nguyễn Thị Thanh H2 vay tiền, nhưng để vay được tiền của chị H2 thì buộc vợ chồng ông Trần Xuân T bà Võ Thị M phải lập hợp đồng ủy quyền, sau đó do vợ chồng ông Trần Xuân T bà Võ Thị M không có tiền trả cho chị Nguyễn Thị Thanh H2 nên chị Nguyễn Thị Thanh H2 đã làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất cho vợ chồng ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3. Sau khi thửa đất đã được đăng ký biến động, để thực hiện bằng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3, vợ chồng ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 đã đưa ra thông tin khẳng định nhà và đất không tranh chấp, việc đang có người ở trên nhà, thửa đất đó là do họ chỉ mượn tạm nhà để ở khi nào ông Nguyễn Văn N và bà

Nguyễn Thị H3 chuyển đến ở thì họ tự giác đi khỏi. Để tạo thêm lòng tin ông Đào Đức N2 còn đưa ra "Giấy mượn nhà giữa ông Trần Xuân T và bà Nguyễn Thị Thanh H2 ký mượn ngày 11/06/2020" (Giấy bản photo), để làm căn cứ khẳng định, nhưng thực tế giấy này không phải do chị Nguyễn Thị Thanh H2 ký. Vì vậy có căn cứ khẳng định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở" ngày 04/09/2020 đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m^2 giữa vợ chồng ông Ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 đã có hành vi lừa dối. Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên làm cho kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng, nội dung của giao dịch dân sự nên đã lập giao dịch đó.

Xét về lỗi trong vụ việc này, lỗi chính thuộc về vợ chồng bị đơn ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 biết rõ các thành viên gia đình ông Trần Xuân T và bà Võ Thị M vẫn sinh sống trên thửa đất và trong căn nhà, nhưng để tạo niềm tin, ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 đã đưa ra thông tin lừa dối và khẳng định nhà, đất không tranh chấp. Lỗi một phần do vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 khi bỏ ra một số tiền lớn mua tài sản, nhưng không kiểm tra, xác minh mà đã quá tin tưởng phó thác mọi thủ tục mua bán, chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3 mặc dù biết có người đang ở trên đất mà không tìm hiểu rõ lý do.

Đối với việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự "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". Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/09/2020 thì giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, tuy nhiên, tại Giấy chuyển nhượng nhà đất không có ngày tháng năm thì hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 590.000.000 đồng và tại phiên toà các bên đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng là 590.000.000 đồng. Như vậy, giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 590.000.000 đồng. Do đó, cần buộc ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 phải hoàn trả lại cho cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 với số tiền là 590.000.000 đồng. Sau khi ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 trả lại cho cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 số tiền 590.000.000 đồng thì ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 có trách nhiệm phải trả lại cho ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY340131 cấp ngày 2209/2020. Ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm buộc bị đơn ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 phải bồi thường thiệt hại do lỗi gây ra theo lãi suất cơ bản của ngân hàng từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (04/9/2023) cho đến ngày xét xử sơ thẩm (05/7/2023) trên tổng số tiền mà hai bên đã giao kết (590.000.000 đồng) với số tiền yêu cầu là 167.302.000 đồng. Tại

phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 đã rút kháng cáo nội dung này, do vậy cần chấp nhận việc rút kháng cáo của nguyên đơn.

[4]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại phiên toà là phù hợp.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 284, Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H3 về việc buộc bị đơn ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 phải bồi thường thiệt hại do lỗi gây ra theo lãi suất cơ bản của ngân hàng từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (04/9/2023) cho đến ngày xét xử sơ thẩm (05/7/2023) trên tổng số tiền mà hai bên đã giao kết (590.000.000 đồng) với số tiền yêu cầu là 167.302.000 đồng.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS - ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 165, Điều 155, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 122, Điều 127, Điều 131, điểm b khoản 1 Điều 132, Điều 385, Điều 407, Điều 500, của Bộ luật Dân sự; khoản 9 Điều 12, Điều 100, khoản 7 Điều 166, Điều 170, điểm b khoản 1 Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ điểm a, điểm b khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 24, khoản 1, khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 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;

Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 04/09/2020, đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27; có diện tích 289.1m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 286m^2 và đất trồng cây lâu năm là 3.1m^2). Thửa đất có địa chỉ tại Thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh giữa nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 và bị đơn vợ chồng ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3: Vô hiệu do bị lừa dối.

1.2. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị H3 số tiền 590.000.000 đồng *(Năm trăm chín mươi triệu đồng).*

Sau khi ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 trả lại cho cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 số tiền 590.000.000 đồng *(Năm trăm chín mươi triệu đồng)* thì ông Nguyễn Văn N bà Nguyễn Thị H3 có trách nhiệm phải trả lại cho ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY340131 cấp ngày 2209/2020. Ông Đào Đức N2, bà Hoàng Thị N3 có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về lệ phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H3 thỏa thuận chịu tòan bộ lệ phí đo đạc, thẩm định.

3. Về án phí: Xử buộc bị đơn ông Đào Đức N2 bà Hoàng Thị N3 phải nộp số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 27.600.000 đồng *(Hai bảy triệu sáu trăm nghìn đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn N số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm mà ông đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự theo biên lai số 0014502 ngày 26/11/2021.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 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: Nguyên đơn, bị đơn, mỗi bên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ trong số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0014578 ngày 17/7/2023, 0014580 ngày 20/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND thị xã Kỳ Anh;
- Chi cục THADS thị xã Kỳ Anh;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Bùi Quang Năng