

Bản án số: 04/2024/DS-PT

Ngày: 08-01-2024

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng nhà, đất; Yêu
cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu
và giải quyết hậu quả

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ;

Ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:

Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 318/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 212/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 336/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 346/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Võ Văn L**, sinh năm 1965; (vắng mặt)

1.2 bà **Nguyễn Thị H (H1)**, sinh năm 1964; (có mặt)

Cùng nơi cư trú: **Tổ D, ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1959; nơi cư trú: **Số B đường T, tổ B, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An**

Giang, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền được **UBND xã P** chứng thực ngày 24/11/2022) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1946; (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

2.2 Bà **Kiều Thị T**, sinh năm 1952; (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: **Tổ A, ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng bị đơn: Ông **Lôi Văn Đ** – Luật sư, **Văn phòng L2**, thuộc **đoàn Luật sư tỉnh A**; địa chỉ: **Số C đường C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang**. (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

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

3.1 Bà **Võ Thị T1**, sinh năm 1989; (vắng mặt)

3.2 Ông **Võ Văn H2**, sinh năm 1990; (vắng mặt)

3.3 Ông **Võ Văn S**, sinh năm 1992; (vắng mặt)

3.4 Cháu **Võ Hữu T2**, sinh năm 2012; (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu **Võ Hữu T2** là ông **Võ Văn S** (cha ruột). (vắng mặt)

3.5. Cháu **Võ Thị Ngọc N**, sinh năm 2014; (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu **Võ Thị Ngọc N** là ông **Võ Văn H2**, sinh năm 1990 (cha ruột của cháu **N**). (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: **Tổ D, ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang**.

Người đại diện hợp pháp của các ông (bà) **Thí, H2, S**: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1959; nơi cư trú: **Số B đường T, tổ B, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang**, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền được **UBND xã P** chứng thực ngày 24/11/2022) (có mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân xã **P**; địa chỉ trụ sở: **Ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang**. (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

3.7. **Ban Q**; địa chỉ trụ sở: **Khóm A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang**. (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H**, ông **Võ Văn L** và bị đơn ông **Lê Văn C** và bà **Kiều Thị T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn; trình bày của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Theo Tờ trình số 16/TT.UBND, ngày 10/3/2006 của Ủy ban nhân dân xã P kèm theo biên bản, danh sách xét duyệt, ngày 18/4/2006 Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số 854/QĐ-UBND, về phê duyệt danh sách phân phối nền nhà mua trả chậm Tuyến Dân cư cầu H xã P (kèm theo danh sách có 147 hộ) được xét phân phối nền nhà, trong đó hộ bà Nguyễn Thị H (ghi tên trong danh sách Nguyễn Thị H3) được phân bổ nền nhà số B, lô B, Tuyến Dân cư H (thuộc ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang). Ngày 03/8/2009, ông L, bà H chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế số 2, lô B, Tuyến Dân cư H cho ông Lê Văn C và bà Kiều Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng viết tay, ghi tên “Tờ tự thuận sang nhượng nền nhà và nhà tiền chế”. Theo thỏa thuận, giá trị chuyển nhượng 16.000.000 đồng; ông C, bà T chịu trách nhiệm trả tiền nền nhà, nhà tiền chế còn nợ lại cho Nhà nước. Ông L, bà H đã nhận đủ 16.000.000 đồng; ông C, bà T đã nhận nền và nhà tiền chế sử dụng. Ngày 10/10/2019 ông L, bà H được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH08339 mang tên Hộ ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H.

Theo ông L, bà H, sau khi nhận nền nhà thì ông C, bà T không thực hiện trả tiền nền và nhà tiền chế cho Nhà nước theo thỏa thuận, nên ông L, bà H phải trả. Ngoài ra nền cấp cho hộ, trong hộ khi đó còn có Võ Thị T3, Võ Văn H2, Võ Văn S. Do đó yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/8/2009 là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Yêu cầu ông C trả lại nền nhà và giá trị nhà tiền chế 11.213.783 đồng; ông L, bà H đồng ý trả lại 16.000.000 đồng đã nhận của ông C, bà T. Còn về phần bỏ nền thì đề nghị ông C, bà T tự tháo dỡ di dời. Bởi phần này phát sinh sau khi xảy ra tranh chấp.

Theo ông Lê Văn C và bà Kiều Thị T, năm 2009 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông L, bà H nền nhà và khung nhà tiền chế tại Tuyến Dân cư H. Khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Nội dung giao kết mua bán nền nhà và khung nhà tiền chế 16.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện, ông C, bà T có trả tiền nền nhà 03 lần (cán bộ xã P thu), tổng số tiền 11.520.000 đồng. Còn về phần tiền nhà tiền chế thì do bà H không thông báo nên ông C, bà T không biết (vì bà H đứng tên trong danh sách). Ông C, bà T cho rằng đã thực hiện đúng theo thỏa thuận và đã bỏ nền để xây nhà thì ông L, bà H ngăn cản. Do đó ông C, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/8/2009. Nếu Tòa án xử phải trả nền cho bà H, ông L thì yêu cầu bà H, ông L trả lại tiền mua và bồi thường 250.000.000 đồng.

Vụ việc tranh chấp đã được Tòa án nhân dân huyện An Phú xét xử trong các ngày 22, 28 tháng 4 năm 2021 (Bản án số 67/2021/DS-ST ngày 28/4/2021), cả nguyên đơn và bị đơn kháng cáo. Ngày 05/9/2022 Tòa Phúc thẩm Tòa án

nhân dân tỉnh An Giang đã xét xử Phúc thẩm (Bản án số 158/2022/DS-PT), hủy án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Phú.

Sau khi thụ lý lại, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định, thu thập chứng cứ làm rõ số tiền các đương sự trả tiền nền và nhà tiền chế; tiến hành định giá tài sản tranh chấp; đưa người tham gia tố tụng.

Theo Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện Q (gọi tắt là Ban Q), thì Ban quản lý dự án có nhận từ cán bộ UBND xã P thu tiền nền nhà số B, lô B, Tuyến Dân cư H cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H (Hóa) thừa 11.520.000 đồng. Việc thu thừa là có sự nhầm lẫn tên bà H, bà H3. Ban quản lý dự án sẽ trả lại tiền này cho đương sự.

Theo trình bày của các bà Đinh Thị Trúc L1, Nguyễn Thị Hồng G: Bà L1 là Công chức Tài chính – Kế toán xã P. Bà L1 có thu tiền nền nhà số B, lô 02 của hộ bà Nguyễn Thị H 11.520.000 đồng. Trong thời gian bà L1 nghỉ thai sản thì bà G (cán bộ xóa đói giảm nghèo) có thay bà L1 thực hiện thu tiền nền nhà T5 Dân cư Hiệp Lợi. Bà G có thu tiền nền nhà số B, lô B (ông Côn n) 03 lần với tổng số tiền 11.520.000 đồng. Toàn bộ số tiền trên Ủy ban nhân dân xã P đã giao cho Ban quản lý dự án. Việc thu 2 lần là trong danh sách phân nền ghi tên H3, danh sách theo dõi thu tiền ghi tên H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 212/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 24/2023/QĐ-SCBSBA ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ:

- Các điều 116, 119, 123, 129, 131, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;
- Các điều 147, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 12; Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên: Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường của ông Lê Văn C và bà Kiều Thị T.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế ngày 03/08/2009 với tên gọi “Tờ tự thuận sang nhượng nền nhà và nhà tiền chế” giữa ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Văn C, bà Kiều Thị T.

2. Ông Lê Văn C và bà Kiều Thị T có trách nhiệm di dời các vật dụng và giao trả cho H4 bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn L 01 (một) nền nhà diện tích 96m² theo các điểm 5, 6, 10, 11; căn nhà cột bê tông, gỗ, mái tole, vách tole diện

tích 30,3m² theo các điểm 3, 4, 5, 9, 8, 7, 6; móng, khung bó nền bê tông diện tích 68,3m² theo các điểm 8, 9, 10, 14 và hàng rào khung sắt, lưới B40 của Bản đồ hiện trạng khu đất ngày ngày 30/7/2020 của Văn phòng Đ1 chi nhánh A.

(Nền nhà giao trả theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH08339 ngày 10/10/2019 mang tên Hộ ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H; thửa 125, tờ bản đồ số 20).

3. Ông Lê Văn C được nhận lại 11.520.000 (Mười một triệu năm trăm hai mươi nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú theo Biên lai thu số 0004674 ngày 14/9/2023 do ông Lê Hàng V – Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện A nộp.

4. Ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Văn C và bà Kiều Thị T 241.027.749 (Hai trăm bốn mươi một triệu không trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm bốn mươi chín) đồng.

Kèm theo Bản án này là bản sao Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 30/7/2020 của Văn phòng Đ1 chi nhánh A.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu sửa án sơ thẩm xem xét lại phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 02/10/2023, bị đơn ông Lê Văn C và bà Kiều Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị nền và phần xây dựng cho bị đơn là 300.000.000đ và yêu cầu bồi thường giá trị 90 bao xi măng bị hư hỏng là do lỗi của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Văn M đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H có ý kiến: nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đồng ý việc xác định lỗi 6/4 như cấp sơ thẩm nhận định khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên về giá trị nền nhà cấp sơ thẩm xác định 300.000.000 đồng để căn cứ tính số tiền buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại là không đồng ý. Về giá nền đất cấp sơ thẩm xác định các bên thống nhất 300.000.000 đồng tại phiên tòa theo ông là không đúng, chỉ thống nhất giá như vậy để tính án phí, giá trị theo ông ở sơ thẩm là 250.000.000 đồng nhưng ông không có chứng cứ chứng minh được việc cấp sơ thẩm ghi nhận sai ý kiến nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm. Đồng thời, ông cho rằng giá trị nền nhà thực tế hiện nay khoảng 120.000.000 đồng, nhưng cũng xác định không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý do bị đơn có lỗi tài sản đang tranh chấp nhưng vẫn tiến hành xây dựng dù bị lập biên bản và thống nhất việc cấp sơ thẩm không chấp nhận việc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại giá trị 90 bao xi măng và lỗi hoàn toàn của nguyên đơn.

- Bị đơn ông **Lê Văn C** và bà **Kiều Thị T** xin vắng mặt nên không có ý kiến.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư **Lôi Văn Đ** gửi bản luận cứ có ý kiến: Sự việc xảy ra lỗi hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn do không muốn tiếp tục chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn: buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại giá trị nền và phần xây dựng cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng và giá trị 90 bao xi măng với số tiền 9.000.000 đồng do việc buộc ngưng xây dựng gây hư tài sản của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Phú về cách tuyên án và nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông **Võ Văn L**, bà **Nguyễn Thị H**; bị đơn ông **Lê Văn C**, bà **Kiều Thị T** làm đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định (ông **C**, bà **T** thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn đóng tạm ứng án phí phúc thẩm) nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông **Lê Văn C**, bà **Kiều Thị T**; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - luật sư **Lôi Văn Đ**; **Ban Q**, **UBND xã P** có đơn xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Võ Văn L**, bà **Nguyễn Thị H**; bị đơn ông **Lê Văn C**, bà **Kiều Thị T**, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế số 2, lô 2 Tuyến Dân cư Hiệp Lợi giữa ông **Võ Văn L**, bà **Nguyễn Thị H**; bị đơn ông **Lê Văn C**, bà **Kiều Thị T** ngày 03/08/2009.

Hộ **Nguyễn Thị H** (**Nguyễn Thị H3**) được xét duyệt phân phối 01 nền nhà Tuyến Dân cư **cầu H**, xã **P** tại Quyết định số 854/QĐ.UBND ngày 18/4/2006 của Ủy ban nhân dân huyện **A**, thuộc đối tượng được mua trả chậm nền nhà và nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long theo Quyết định số 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ. Đồng thời, theo quy định tại Điều 4 phần A Thông tư liên tịch số 72/2002/TTLT-TC-XD-NHNN, ngày 23/8/2002 của Liên bộ Tài chính, Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước, thì “*Trong 10 năm kể từ khi được mua trả chậm nền nhà và nhà ở, các hộ dân không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng*”.

Hộ bà **H** mới được xét phân bổ năm 2009, nền chưa bàn giao (giao bằng biên bản bàn giao – Biên bản bàn giao nền ngày 19/9/2009), nhưng ngày 03/8/2009, ông **L**, bà **H** đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế số 2, lô 2 (thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà tiền chế gắn liền với đất diện tích 96 m²) tại tuyến Dân cư Hiệp Lợi với ông **C**, bà **T** được thể hiện bằng giấy viết tay với tên gọi “*Tờ tự thuận sang nhượng*”, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra nền xét phân bổ cho hộ, khi đó trong hộ bà **H**, ông **L** còn có các ông bà **Võ Thị T1**, **Võ Văn S**, **Võ Văn H2**.

Từ những căn cứ trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và căn nhà tiền chế giữa ông **L**, bà **H** với ông **C**, bà **T** xác lập ngày 03/8/2009 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 128, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Cho nên, hợp đồng này không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập (ngày 03/8/2009). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và căn nhà tiền chế giữa ông **L**, bà **H** với ông **C**, bà **T** xác lập ngày 03/8/2009 vô hiệu là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Về lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng:

Theo quy định tại Điều 4 phần A Thông tư liên tịch số 72/2002/TTLT-TC-XD-NHNN, ngày 23/8/2002 của Liên bộ Tài chính, Xây dựng, **Ngân hàng N1**, thì “*Trong 10 năm kể từ khi được mua trả chậm nền nhà và nhà ở, các hộ dân không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng*”. Đồng thời trong các văn bản của tỉnh, huyện và trong quá trình xét duyệt phía bà **H**, ông **L** đã biết quy định này nhưng vẫn chuyển nhượng là có lỗi. Lỗi được xác định là lỗi cố ý.

Theo quy định của pháp luật dân sự thì bên nhận chuyển nhượng khi thực hiện giao dịch có trách nhiệm tìm hiểu tình trạng pháp lý tài sản chuyển nhượng.

Ông **C**, bà **T** biết nền nhà và nhà tiền chế bà **H** được phân bổ là nền xét duyệt mua trả chậm nhưng không tìm hiểu có được chuyển nhượng hay không nhưng nhận chuyển nhượng và xây cất cũng là có lỗi.

Xét từ hai góc độ trên, xác định lỗi bên phía bà **H**, ông **L** là cao hơn so với lỗi ông **C**, bà **T**, nên xác định tỷ lệ lỗi 6/4.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Trong nội dung giao dịch chuyển nhượng thì ông **L**, bà **H** chuyển nhượng cho ông **C**, bà **T** 01 nền nhà và nhà tiền trên Tuyến Dân cư **H**, ngược lại ông **C**, bà **T** trả cho ông **L**, bà **H** 16.000.000 đồng và tiếp tục trả tiền nền nhà và nhà tiền chế cho Nhà nước. Các bên không thỏa thuận biện pháp phạt vi phạm. Quá trình thực hiện thì ông **C**, bà **T** đã nhận nền nhà và nhà tiền chế (cột bê tông, khung sắt, mái tole, không vách), ông **L**, bà **H** đã nhận của ông **C**, bà **T** 16.000.000 đồng. Nền nhà thì ông **L**, bà **H** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH08339 ngày 10/10/2019 mang tên Hộ **Võ Văn L** và **Nguyễn Thị H**.

Trong quá trình sử dụng, ông **C**, bà **Tiết tháo d** nhà tiền chế, xây cất lại nhà cột bê tông, gỗ, mái tole, vách tole; cách nhà khoảng 01 mét xây khung bó nền trụ cột bê tông, đổ đà kiềng mặt 20cm, vật liệu sắt, xi măng, cát, đá, gạch ngang 5,6m x dài 14,01m, cao so mặt đất tự nhiên 0,7m. Trong khung bó nền phần cuối có xây bó khung nhà vệ sinh. Phía trước nhà có rào khung sắt, lưới B40. Phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời toàn bộ các vật kiến trúc nêu trên. Tuy nhiên, những vật kiến trúc này không thể tháo dỡ hoặc nếu tháo dỡ sẽ giảm giá trị hoặc mất công năng sử dụng. Do đó khi giao trả cho nguyên đơn nền nhà thì nguyên đơn được nhận cả những vật kiến trúc gắn liền nền nhà và có trách nhiệm hoàn trả giá trị căn nhà, khung bó nền, hàng rào và bồi thường thiệt hại cho ông **C**, bà **T**.

Theo kết quả thẩm định giá ngày 30/6/2023 và các phụ lục của **Công ty T6** (VVAC) thì, nền nhà có giá 360.000.000 đồng, căn nhà trên đất có giá 19.293.525 đồng, giá trị phần xây móng, bó nền 86.820.757 đồng, hàng rào sắt lưới B40 1.143.750 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đã thỏa thuận thống nhất giá trị nền nhà là 300.000.000 đồng, nên cấp sơ thẩm lấy giá nền nhà theo sự thống nhất của các đương sự là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **M** đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng giá trị nền nhà 300.000.000 đồng cấp sơ thẩm căn cứ là không đúng ý chí nguyên đơn, theo ông nêu chỉ là giá 250.000.000 đồng, giá 300.000.000 đồng là đồng ý để tính án phí nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện ý chí như trên. Và nay ông đưa ra giá trị 120.000.000 đồng để làm cơ sở tính số tiền bồi thường thiệt hại cho các bên nhưng cũng xác định không cung cấp được chứng cứ chứng minh về giá trị tài sản hiện tại 120.000.000 đồng nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Đồng thời, căn cứ vào biên bản định giá ngày 12/4/2023 các đương sự thống nhất ý kiến mời cơ quan thẩm định giá độc lập để thẩm định giá tài sản; ngày

30/6/2023 Công ty TNHH T6 đã có kết luận Chứng thư giá trị tài sản tranh chấp, cụ thể nền đất 96m² là 360.000.000 đồng và thể hiện trong biên bản phiên tòa ngày 18/9/2023 các đương sự thống nhất thỏa thuận giá trị nền nhà 300.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm nhận định và xác định đây là giá trị để tính hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Do đó, căn cứ Bản đồ đo đạc ngày 30/7/2020 và thẩm định của cấp sơ thẩm, phần xây bó nền nằm ngoài thửa 125 tờ bản đồ số 20 là 12,6m² (trong phần này có phần xây bó khung nhà vệ sinh). Phần đất này là taly Tuyến Dân cư, không được xây cất. Do đó cấp sơ thẩm đã xác định cần trừ giá trị phần xây cất vi phạm 12,6m² là 13.522.145 đồng (phần không được sử dụng) là có căn cứ. Như vậy, tổng giá trị nền nhà 96,0m², khung bó nền 68,3m², nhà 30,3m², hàng rào 7,5m² = 300.000.000đ + 73.298.612đ + 19.293.525đ + 1.143.750đ = 393.735.887 đồng. Do lỗi được xác định 6/4 nên ông L, bà H được nhận lại nền nhà và các tài sản trên đất thì phải có trách nhiệm bồi thường cho ông C, bà T 60% giá trị là 236.241.532 đồng và tiền nhận chuyển nhượng 16.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H, ông L có trách nhiệm bồi thường và hoàn trả là 252.241.532 đồng. Tuy nhiên tài sản ông C, bà T nhận từ bà H, ông L còn có căn nhà tiền chế. Căn nhà này ông C, bà T đã tháo dỡ, do đó buộc ông C, bà T trả lại bằng giá trị theo số tiền bà H đã trả cho Ngân hàng C1 là 11.213.783 đồng. Sau khi khấu trừ (252.241.532đ - 11.213.783đ), bà H, ông L có trách nhiệm trả cho ông C, bà T 241.027.749 đồng. Cấp sơ thẩm buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại như trên là phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm c mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, về giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Về số tiền trả cho Ban quản lý dự án và trả cho Ngân hàng C1. Theo các tài liệu các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập thì ông C có trả tiền nền nhà 03 lần 11.520.000 đồng; bà H có trả tiền nền nhà 11.520.000 đồng và khung nhà tiền chế 11.213.783 đồng. Như vậy, bà H đã trả đủ tiền nền nhà và nhà tiền chế là 22.733.783 đồng, phần tiền ông C còn được xác định thừa. Phần tiền này Ban quản lý dự án đã nộp lại theo Biên lai thu số 0004874 ngày 14/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú để thoái thu lại cho người dân. Do đó ông C được nhận lại số tiền 11.520.000 đồng.

Về việc ông C, bà T còn yêu cầu ông L, bà H bồi thường sắt và số gạch còn lại; bồi thường số xi măng bị hư hỏng (90 bao không rõ nhãn mác). Tuy nhiên nhận thấy số sắt và gạch chưa sử dụng và ông L, bà H cũng không có nhu cầu, nên ông C, bà T tự di dời. Về số xi măng bị hư hỏng, đây là vật có thể bảo quản, khi ông L, bà H yêu cầu ngưng xây dựng thì ông C, bà T lẽ ra phải tìm cách xử lý, bảo quản, nhưng ông C, bà T để ngoài trời làm hư hỏng nên cấp sơ thẩm căn cứ khoản 4 Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu này của ông C, bà T là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2009 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông **L**, bà **H** được nhận lại nền nhà diện tích 96m² (thửa 125, tờ bản đồ số 20) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH08339 ngày 10/10/2019 mang tên Hộ **Võ Văn L** và **Nguyễn Thị H** cùng nhà 30,3m² (theo các điểm 3, 4, 5, 9, 8, 7, 6 Bản đồ hiện trạng khu đất ngày ngày 30/7/2020); khung bó nền bê tông 68,3m² (theo các điểm 8, 9, 10, 14 Bản đồ hiện trạng khu đất ngày ngày 30/7/2020) và hàng rào khung sắt, lưới B40. Ngược lại ông **L**, bà **H** có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho ông **C**, bà **T** 241.027.749 đồng. Ngoài ra, ông **C** còn được nhận lại số tiền 11.520.000 đồng do **Ban Q** khu vực **huyện A** thoái thu, là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Nay nguyên đơn và bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, lẽ ra giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2009 giữa ông **L**, bà **H** với ông **C**, bà **T** vô hiệu và tuyên chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn, nhưng lại tuyên Hủy Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế ngày 03/08/2009 với tên gọi “Tờ tự thuận sang nhượng nền nhà và nhà tiền chế” giữa ông **Võ Văn L**, bà **Nguyễn Thị H** với ông **Lê Văn C**, bà **Kiều Thị T** là không chính xác, không thống nhất với nhận định và có nhận định xử lý phần chi phí tố tụng nhưng khi tuyên không tuyên phần này là thiếu sót. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa cách tuyên của cấp sơ thẩm về hai nội dung trên như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Võ Văn L**, bà **Nguyễn Thị H**; ông **Lê Văn C**, bà **Kiều Thị T** phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do ông **C**, bà **T** thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với việc ông **Võ Văn L**, bà **Nguyễn Thị H** có đơn kháng cáo nhưng cấp sơ thẩm chỉ cho ông **L**, bà **H** cùng đóng số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Võ Văn L**, bà **Nguyễn Thị H** và của bị đơn ông **Lê Văn C**, bà **Kiều Thị T**.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 212/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 (kèm theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 24/2023/QĐ-SCBSBA ngày 03 tháng 10 năm 2023) của Tòa án nhân dân huyện An Phú Tân, tỉnh An Giang về cách tuyên án.

Căn cứ:

- Các điều 116, 119, 123, 129, 131, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 147, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 12; Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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: Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông **Võ Văn L** và bà **Nguyễn Thị H**. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông **Lê Văn C** và bà **Kiều Thị T**.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế ngày 03/08/2009 với tên gọi “Tờ tự thuận sang nhượng nền nhà và nhà tiền chế” giữa ông **Võ Văn L**, bà **Nguyễn Thị H** với ông **Lê Văn C**, bà **Kiều Thị T** là vô hiệu.

2. Ông **Lê Văn C** và bà **Kiều Thị T** có trách nhiệm di dời các vật dụng và giao trả cho **H4** bà **Nguyễn Thị H** và ông **Võ Văn L** 01 (một) nền nhà diện tích 96m² theo các điểm 5, 6, 10, 11; căn nhà cột bê tông, gỗ, mái tole, vách tole diện tích 30,3m² theo các điểm 3, 4, 5, 9, 8, 7, 6; móng, khung bó nền bê tông diện tích 68,3m² theo các điểm 8, 9, 10, 14 và hàng rào khung sắt, lưới B40 của Bản đồ hiện trạng khu đất ngày ngày 30/7/2020 của **Văn phòng Đ1 chi nhánh A**.

(Nền nhà giao trả theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH08339 ngày 10/10/2019 mang tên Hộ ông **Võ Văn L** và bà **Nguyễn Thị H**; thửa 125, tờ bản đồ số 20).

Đính kèm theo Bản án Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 30/7/2020 của **Văn phòng Đ1 - Chi nhánh A**.

3. Ông **Lê Văn C** được nhận lại 11.520.000 (*Mười một triệu năm trăm hai mươi nghìn*) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú theo Biên lai thu số 0004674 ngày 14/9/2023 do ông **Lê Hàng V** – Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực **huyện A** nộp.

4. Ông **Võ Văn L** và bà **Nguyễn Thị H** có trách nhiệm liên đới trả cho ông **Lê Văn C** và bà **Kiều Thị T** 241.027.749 (*Hai trăm bốn mươi một triệu không trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm bốn mươi chín*) đồng.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật và ông **C**, bà **T** giao nền nhà hoặc cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án (chủ động thi hành án) mà ông **L**, bà **H** không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo mức lãi được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá 8.767.000 đồng. Nguyên đơn bà **H**, ông **L** tạm ứng 4.167.000 đồng; bị đơn ông **C**, bà **T** tạm ứng 4.600.000 đồng. Các đương sự tự nguyện chịu nên không xem xét, giải quyết.

6. Về án phí:

6.1 Án phí sơ thẩm:

Ông **Võ Văn L** và bà **Nguyễn Thị H** liên đới chịu số tiền 12.051.387 (*Mười hai triệu không trăm năm mươi một nghìn ba trăm tám mươi bảy*) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông **L**, bà **H** nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự theo Biên lai thu số TU/2016/0011694 ngày 04/12/2019. Ông **Võ Văn L** và bà **Nguyễn Thị H** còn phải nộp thêm số tiền 11.651.387 (*Mười một triệu sáu trăm năm mươi một nghìn ba trăm tám mươi bảy*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Lê Văn C** và bà **Kiều Thị T** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6.2 Án phí phúc thẩm:

Ông **Võ Văn L** và bà **Nguyễn Thị H** mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008497 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú, tỉnh An Giang. Ông **L** và bà **H** phải đóng thêm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Ông **Lê Văn C** và bà **Kiều Thị T** được miễn án phí dân sự 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện An Phú;
- Chi cục THA-DS huyện An Phú;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đường sự.

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

Phạm Thị Minh Châu

