

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 19/2022/DS - PT

Ngày: 08 – 4 – 2022

V/v *Tuyên bố giao dịch đặt cọc và
hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu,
giải quyết hậu quả của giao dịch
vô hiệu.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu;

Các Thẩm phán: Ông Trần Đình Quảng;

Bà Trần Thị Bé

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Duy Đức, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 về “*Tuyên bố giao dịch đặt cọc, hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu, giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2021/DS - ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo và kháng nghị, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐXXPT – DS ngày 07/01/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 24/2022/QĐHPT – DS ngày 25/02/2022 và Thông báo số: 01/TB – TA ngày 18/3/2022 về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự, giữa các đương sự:

1. ***Đồng nguyên đơn:*** Ông Hồ Đắc Minh T, sinh năm 1974 và bà Hoàng Thị Thanh P, sinh năm 1975. Cùng địa chỉ: đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng. Ông T, bà P có mặt.

2. ***Đồng bị đơn:*** Ông Phan Văn Tr, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Như U,

sinh năm 1987. Cùng địa chỉ: đường T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Bà U uỷ quyền cho Ông Tr đại diện tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 22/10/2019. Ông Tr có mặt.

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

3.1. NLQ1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.2. NLQ2, sinh năm 1969; Địa chỉ: đường P, phường K, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt

3.3. NLQ3, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

3.4. NLQ4, sinh năm 1971; Địa chỉ: đường T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn Tr và bà Nguyễn Thị Như U, là bị đơn.

5. *Viện Kiểm sát nhân dân kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 14/3/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/5/2019, bản tự khai ngày 27/3/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ông Hồ Đắc Minh T và bà Hoàng Thị Thanh P trình bày:*

Vào năm 2007, vợ chồng Ông T, bà P có mua lại bằng giấy viết tay một phần đất với diện tích 100m² của bà Phan Thị L. Phần đất này thuộc thửa đất của NLQ1, được UBND quận L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0000 ngày 14.9.2005. Việc mua bán giữa vợ chồng Ông T và bà L có chữ ký xác nhận và đồng ý của NLQ1. Vợ chồng Ông T đã xây dựng nhà và ở tại căn nhà và đất này đến năm 2014. Ngày 14.7.2014, vợ chồng Ông T đã làm giấy nhận tiền cọc và bán nhà, đất này cho vợ chồng Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U, với giá 630.000.000đ, đặt cọc 100.000.000đ. Vợ chồng Ông T phải hoàn thành thủ tục giấy tờ pháp lý đầy đủ cho vợ chồng Ông Tr thì nhận đủ số tiền còn lại. Đến ngày 04.8.2014, vợ chồng Ông T có nhận thêm của vợ chồng Ông Tr 150.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền vợ chồng Ông T đã nhận của Ông Tr bà U là: 250.000.000. Đồng thời vợ chồng Ông T tạm giao nhà cho Ông Tr bà U sử dụng kèm theo cam kết lúc nào hoàn thành thủ tục cấp GCNQSD thì vợ chồng Ông Tr bà U sẽ giao đủ số tiền còn lại và có trọn quyền sở hữu ngôi nhà.

Đến thời điểm hiện nay, vợ chồng Ông T vẫn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì việc mua bán đất 100m² giữa vợ chồng Ông T với bà

Phan Thị L vào năm 2007 chỉ có giấy viết tay là hoàn toàn sai trái với quy định của Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005. Nhận thấy giao dịch mua bán đất khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông T với vợ chồng Ông Tr bà U hoàn toàn sai trái với pháp luật. Giao dịch này sai là do lỗi của cả hai bên. Nay vợ chồng Ông T không thể thực hiện được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 100m² đã mua của bà L năm 2007 vì bà L đã chết. Do đó, vợ chồng Ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy nhận tiền cọc ngày 14/7/2014 và giấy bán nhà lập ngày 06/8/2014 giữa Ông T và bà P với Ông Tr và bà U vô hiệu. Ông T và bà P trả lại cho Ông Tr và bà U số tiền đặt ra đã nhận là 250.000.000 đồng và hỗ trợ cho Ông Tr, bà U số tiền 10.000.000 đồng tiền sửa nhà, tổng cộng là 260.000.000 đồng. Yêu cầu Ông Tr và bà U giao lại căn nhà và đất đang sử dụng tạm tại số nhà đường T, phường H, quận L, Tp Đà Nẵng cho Ông T, bà P và không yêu cầu Ông Tr, bà U trả tiền thuê nhà từ năm 2014 cho đến nay.

** Bị đơn, Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Nhu Uyên trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã trình bày:*

Tháng 5/2014, vợ chồng Ông Tr, bà U thuê nhà của vợ chồng Ông T, bà P tại số nhà Đường T, với giá 2.000.000 đồng/tháng. Sau đó, được biết Ông T bà P có ý định bán nhà, nên ngày 14/07/2014 hai bên thống nhất việc mua bán với giá 630.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Ông T bà P hoàn thành đầy đủ thủ tục giấy tờ pháp lý sang tên cho Ông Tr bà U và cam kết tài sản do Ông T bà P đứng tên hoàn toàn hợp pháp và không có tranh chấp của bên thứ ba. Ông Tr bà U đã thanh toán cho Ông T bà P số tiền 250.000.000đ. Ngày 06/08/2014, Ông T bà P giao nhà cho Ông Tr bà U sử dụng kèm theo cam kết chịu trách nhiệm hoàn thành thủ tục pháp lý để Ông Tr bà U được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, đến nay Ông T, bà P không thực hiện được.

Vào ngày 23/05/2018 Ông Tr, bà U nhận được Thông báo số: 1068/TB-CTHADS của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng thì mới biết nhà đất mình đang sở hữu và sử dụng nằm trong thửa số 51, tờ bản đồ số 92, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC000000 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/09/2005 đứng tên NLQ1, NLQ1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đà Nẵng. Ông Tr, bà U yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng Ông T bà P bồi thường cho ông bà:

1) Thiệt hại về tinh thần:

Trong suốt 7 năm, kể từ ngày ông bà làm lỡ tin tưởng và mua ngôi nhà Đường T cho đến nay, gia đình luôn phải lo âu, thấp thỏm vì không biết lý do thực sự là gì khi chỉ nhận được các lời hứa lắt léo của Ông T, bà P, không thể an tâm ổn định cuộc sống.

2) Thiệt hại về mặt vật chất:

Trong suốt 7 năm qua, Ông Tr, bà U luôn phải để sẵn một lượng tiền mặt 380.000.000 đồng cùng với 250.000.000 đồng đã giao cho vợ chồng Ông T, bà P trước đó, tổng cộng là 630.000.000 đồng để chi trả tiền mua nhà theo cam kết. Trong thời gian này 630.000.000 đồng vốn của Ông Tr, bà U không thể luân chuyển, sinh lợi tối thiểu.

+ Nếu tính theo lãi suất trung bình có kỳ hạn 1 năm được qui định bởi Ngân hàng nhà nước tại thời điểm tháng 07 năm 2014 là 10% /năm và đến năm 2017 lãi suất hạ xuống còn 8%/năm. Vậy, giá trị vốn của Ông Tr, bà U là 630.000.000đ, tính tiền lãi từ tháng 7/2014 đến tháng 9/2021, tổng vốn và tiền lãi, tổng số tiền là: 1.140.810.8072.

+ Nếu tính đúng và đủ thì phải tính các khoản bồi hoàn chi phí khác, như:

- Bị tổn thất do lạm phát qua từng năm đã được Chính phủ công bố trong từng niên độ (Mức trung bình 5%/Năm): $630.000.000đ \times 5\%/năm = 220.500.000đ$.

- Chi phí sửa chữa nhà cửa sau khi mua: 165.000.000 đồng. Trừ khấu hao đã sử dụng, còn lại 55.000.000đ..

Vậy, mức đền bù những thiệt hại nếu hợp đồng mua bán vô hiệu thì vợ chồng Ông T bà P phải bồi thường cho tôi tạm tính là: **1.416.310.807đ**.

Việc Ông T và bà P khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng mua - bán nhà đất vô hiệu Ông Tr, bà U không đồng ý. Ông Tr, bà U yêu cầu Ông T và bà P các điều kiện sau:

- Tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà đất, Ông T bà P phải bàn giao giấy tờ nhà đất hợp pháp cho Ông Tr bà U, Ông Tr bà U giao đủ số tiền còn lại 380.000.000đ cho Ông T bà P.

- Nếu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất, thì Ông T bà P phải bồi thường cho Ông Tr, bà U các tổn thất như trên với tổng số tiền **1.416.310.807đ**.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long ông Đào Mạnh Hùng trình bày:

NLQ1 đã dùng tài sản là nhà và đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC000000 để vay vốn và bảo lãnh cho ông Nguyễn Sơn với số tiền: 1.500.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, khách hàng trên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng Kiên Long - Chi nhánh Đà Nẵng. Do NLQ1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng khởi kiện tại TAND Tp Đà Nẵng. Tại Quyết định công nhận thỏa thuận số: 87/2010/QĐST-KDTM ngày 30.7.2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, toàn bộ tài sản thế chấp được xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ngày 29/7/2019 Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng đã có Thông báo bán đấu giá tài sản số 1204/TB-CTHADS về việc kê biên, xử lý tài sản thi hành án.

Ngày 28/9/2021, Ngân hàng đã có đơn trình bày về khoản nợ vay trên đã thanh toán xong và Ngân hàng đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho NLQ1, nên Ngân hàng không còn liên quan trong vụ án và xin không tham gia phiên tòa.

Tại bản tự khai ngày 30/5/2019, NLQ1 trình bày: Trước đây, ông có 1 lô đất 520m² ở tại phường H, quận L, TP. Đà Nẵng do cha mẹ tôi mất để lại cho tôi đứng tên, chia cho anh em mỗi người một phần trong đó có em ông là Phan Thị L một lô đất có diện tích 4mx25m = 100m² (đất nông nghiệp). Vào thời điểm đó bà L có vay tiền của bà P không có khả năng trả nên trừ nợ bằng lô đất trên, trong khi lô đất đó nằm trong cùng thửa của gia đình đã vay của Ngân hàng trước đó. Sau khi trừ nợ bà P đã tự xây dựng nhà ở trên đất ruộng chưa có giấy tờ hợp pháp. Việc mua bán giữa bà L em ông và bà P về tiền bạc NLQ1 không biết. NLQ1 xác nhận bà L có lô đất trên. NLQ1 đề nghị vắng mặt tại các phiên hòa giải và các buổi làm việc khác tại Tòa án.

NLQ2 trình bày: Sau khi bố mẹ chết, anh em ông gồm 10 người (01 người đã mất), nhất trí tự nguyện chia hai tài sản gia đình trong đó có khoảng 100m² cho em gái út Phan Thị L. Phần còn lại dành cho những thành viên khác trong gia đình, em gái ông có bán cho vợ chồng Ông T, bà P mảnh đất trên (trong khi vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện mang tên NLQ1, hiện đang cầm cố tại Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh Đà Nẵng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác không có lời trình bày.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L đề nghị HĐXX: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch đặt cọc lập ngày 14/7/2014 và hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 06/8/2014 giữa Ông T, bà P với Ông Tr, bà U vô hiệu. Buộc Ông T, bà P trả lại cho vợ chồng Ông Tr, bà U số tiền đã nhận 250.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của Ông Tr bà U về việc buộc Ông T bà P bồi thường thiệt hại số tiền 1.416.310.807đ, nếu tuyên hợp đồng mua bán đất vô hiệu, trường hợp này Tòa án không thụ lý phản tố là chưa triệt để.*

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2021/DS - ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ vào: Các Điều 116, 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39, 158, 164, Khoản 2, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Đắc Minh T và bà Hoàng Thị Thanh P đối với vợ chồng Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U về “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu*”.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc lập ngày 14/7/2014 và hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 06/8/2014 giữa vợ chồng Ông Hồ Đắc Minh T, bà Hoàng Thị Thanh P với vợ chồng Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U vô hiệu.

Xử:

1.1. Buộc Ông Hồ Đắc Minh T, bà Hoàng Thị Thanh P phải trả cho Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U số tiền đã nhận cọc 250.000.000 đồng.

1.2. Buộc Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U bàn giao toàn bộ nhà ở tại địa chỉ Đường T, phường H, quận L, Tp. Đà Nẵng, có diện tích đất 100m², kết cấu nhà cấp 4 có gác lửng, tường xây mái tôn, nền gạch men, cho vợ chồng Ông Hồ Đắc Minh T, bà Hoàng Thị Thanh P..

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của vợ chồng Ông Hồ Đắc Minh T, bà Hoàng Thị Thanh P đối với vợ chồng Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U số tiền 10.000.000đ.

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 thì phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo quy định tại Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành,

2. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U đối với vợ chồng Ông Hồ Đắc Minh T, bà Hoàng Thị Thanh P phải bồi thường số tiền 1.416.310.807đ;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo và thi hành án dân sự.

* Ngày 12/10/2021, bị đơn Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì những lý do sau:

Vợ chồng Ông T và bà P không phải chủ sở hữu hợp pháp nhà, đất đã bán, là đất nông nghiệp. Ông T và bà P che dấu, đưa ra thông tin sai sự thật để lừa bán cho vợ chồng ông. Tòa án sơ thẩm tuyên vợ chồng ông phải trả lại nhà Đường T là không đúng. Nguyên đơn không đứng tên chủ sở hữu hợp pháp của tài sản là đối tượng đang tranh chấp trong giao dịch dân sự nhưng Tòa chấp thuận thụ lý vụ án là không đúng. Vụ việc có dấu hiệu vi phạm pháp luật, chúng tôi đang yêu cầu Cơ quan điều tra giải quyết nhưng Tòa án vẫn xét xử là không đúng.

Khi tuyên Hợp đồng giao dịch vô hiệu, Tòa đã không xét đến các quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của vợ chồng ông. Lỗi bên nào thì bên đó phải bồi hoàn cho phía bên còn lại. Tòa chấp thuận giá trị tự nhận bồi hoàn giá trị sửa chữa nhà 10.000.000đ do bên nguyên đơn tự ý đưa ra một cách thiếu căn cứ.

Tại thời điểm 7/2014, với 630 triệu đồng vợ chồng ông có thể mua được căn nhà tương tự như căn nhà Đường T với đầy đủ giấy tờ hợp pháp. Đề nghị Tòa án xem xét quyền, lợi ích chính đáng của ông bà theo quy định của pháp luật như lãi suất ngân hàng, giá trị căn nhà tại thời điểm mua và thời điểm đưa vụ án ra xét xử.

* Ngày 13/10/2021, Viện Kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng có Kháng nghị số: 03/QĐKNPT/VKS – DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm về các vấn đề: Việc Tòa án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, chưa xem xét về thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên trong vụ án này là giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu chưa triệt để, ảnh hưởng nghiêm Tr đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Tr, bà U. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bị đơn bị đơn Ông Tr, bà U giữ nguyên nội dung kháng cáo; Nguyên đơn Ông T, bà P đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT/VKS – DS ngày 13/10/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT/VKS – DS ngày 13/10/2021, Viện Kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2021/DS - ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: đối với các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiếp tục tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Theo tình tiết được các bên đương sự thừa nhận thì Ông Hồ Đắc Minh T và bà Hoàng Thị Thanh P có nhà, đất diện tích 100m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 92, diện tích 517,7m², sử dụng riêng, đất ở: 400m², đất trồng cây lâu năm 117,7m², địa chỉ: đường Tô Hiệu, tổ 97, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC000000 do UBND quận L, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/09/2005 đứng tên NLQ1. Diện tích đất Ông T, bà P sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị L, sinh năm 1973 là em gái ruột của NLQ1. Việc chuyển nhượng giữa bà L và Ông T, bà P có Giấy chuyển nhượng đất viết tay bà L xác nhận đã nhận đủ tiền vào ngày 29/10/2007, có nội dung: *“Hiện tôi có một lô đất tổng diện tích 100m² được cha mẹ thừa kế để lại. Nay tôi bán cho chị Hoàng Thị Thanh Phước với tổng số tiền là 65.000.000đ (sáu lăm triệu) lô đất trên đang nằm trọn quyền sử dụng của anh trai tên là NLQ1. Nay tôi viết giấy này để ủy quyền anh trai tôi đứng ra cắt phần đất của tôi qua cho chị Phước. Kể từ ngày tôi*

nhận tiền 29/10/2007 trở đi chị Phước có quyền sử dụng”, mặt sau có xác nhận của NLQ1 về nội dung bà L ghi trong giấy chuyển nhượng đất là đúng sự thật (BL39-40). Tại bản tự khai ngày 30/5/2019, NLQ1 xác nhận bà Phan Thị L em gái ông có lô đất diện tích $4m \times 25m = 100m^2$ nằm trong giấy chứng nhận của đứng tên ông và đã bán cho bà P, Ông T là đúng.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng, Ông T, bà P đã xây dựng nhà cấp 4 trên thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất từ năm 2008 đến năm 2015. Tại các Biên lai thuế đất phi nông nghiệp số 5054 ngày 23/7/2013, số 6723 ngày 26/3/2015 thể hiện, người nộp thuế Hoàng Thị Thanh Phước đã nộp thuế đối đất cho năm 2012 + 2013, 2014 + 2015 (BL06). Tại Biên lai thu thuế nhà đất số 5469 lập cùng ngày 23/7/2013 (BL08) thể hiện bà P đã nộp thuế từ 2008 – 2011, trong đó nộp thuế nhà, thuế đất trên diện tích $100m^2$. Ông T, bà P tạo dựng nhà ở và cư trú thường xuyên, ổn định trong thời gian dài được Chính quyền địa phương xác nhận (BL35- 36).

[4] Đến năm 2014, Ông T, bà P chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U nhà đất này với giá là 630.000.000 đồng, đã nhận tiền cọc là 100.000.000đ theo Giấy nhận tiền cọc viết tay lập ngày 14.7.2014 (BL37-38). Ngày 25/7/2014, Ông T, bà P nhận thêm 50.000.000đ, có giấy viết tay. Ngày 04.8.2014, vợ chồng Ông T bà P lập Giấy bán nhà viết tay và nhận thêm 100.000.000 đồng. Tổng số tiền Ông T và bà P đã nhận của Ông Tr, bà U là 250.000.000 đồng. Ngày 06/8/2014 ông Tuân bà P giao nhà, đất cho Ông Tr, bà U quản lý sử dụng.

[5] Tại Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 14/7/2014, Ông T, bà P cam kết: *“Hôm nay vợ chồng tôi chỉ nhận trước 100.000.000 (Một trăm triệu tiền cọc) làm bằng chứng để làm sổ đỏ cho vợ chồng anh Tr. Vợ chồng tôi phải hoàn thành thủ tục giấy tờ pháp lý đầy đủ cho vợ chồng anh Tr thì vợ chồng tôi nhận đủ số tiền còn lại. Sau khi bán qua cho vợ chồng anh Tr thì sẽ không có thêm người thứ 3 tranh chấp. Nếu có thì vợ chồng tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Tại Giấy bán nhà ngày 04/8/2014, Ông T, bà P tiếp tục cam kết: “Số tiền trên để vợ chồng tôi hoàn tất thủ tục giấy tờ ra sổ đỏ cho vợ chồng anh Tr. Sau khi vợ chồng tôi bàn giao sổ đỏ cho anh Tr thì anh Tr phải hoàn tất số tiền còn lại cho vợ chồng tôi là 390.000.000đ”.*

[6] Như vậy, vào thời điểm bà Phan Thị L chuyển nhượng cho Ông T, bà P (năm 2007) quyền sử dụng $100m^2$ đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 92, tờ 97, phường H, quận L, Tp Đà Nẵng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

(ngày 14/09/2005), không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003. Mặc dù người có quyền sử dụng đất là NLQ1 không trực tiếp thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng xác nhận bà L có quyền sử dụng và đồng ý việc chuyển nhượng 100m² cho bà P, Ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng Ông T, bà P tạo dựng nhà ở trên đất, NLQ1 cũng biết rõ mà không phản đối, khiếu nại. Ông T, bà P thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về nhà ở, đất ở đối với diện tích 100m² (đất phi nông nghiệp) từ năm 2008 đến năm 2015. Ông T, bà P cư trú ổn định, lâu dài trên nhà đất này cho đến khi chuyển nhượng cho Ông Tr, bà U. Ông Tr, bà U tiếp tục sử dụng nhà đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với đất từ năm 2015 đến khi các bên tranh chấp tại Tòa án. Tại các giao dịch chuyển nhượng giữa bà L với bà P, bà P, Ông T với Ông Tr, bà U, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán theo đúng thỏa thuận và đã sử dụng thực tế nhà đất, các bên liên quan đều cam kết thực hiện thủ tục tách thửa để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận chuyển nhượng.

[7] Theo Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, tại tiểu mục 2.3 mục 2 này, phần II, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau này 15/10/1993 thì: *b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003) và điểm a.6 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.* Theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

[8] Tại đơn khởi kiện ngày 14/3/2019, Ông T, bà P yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng nhà đất tại tổ 97, Hòa Minh là vô hiệu do tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận, hiện nay cũng không làm được giấy tờ hợp pháp, hậu quả giao dịch vô hiệu: hoàn trả số tiền đã nhận của vợ chồng Ông Tr bà U. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng Ông T bà P với vợ chồng Ông Tr bà U khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được công chứng theo quy định, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự và tuyên hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 06/8/2014 giữa vợ chồng Ông Hồ Đắc Minh T, bà Hoàng Thị Thanh P với vợ chồng Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U vô hiệu là chưa phù hợp với các sự kiện, tình tiết khách quan của vụ án và các quy định của pháp luật được viện dẫn nêu trên.

[9] Trường hợp này, lẽ ra cấp sơ thẩm cần làm rõ hiệu lực giao dịch chuyển nhượng giữa bà L với bà P, Ông T mới giải quyết vụ án được chính xác, toàn diện. Việc giải quyết yêu cầu của các đương sự có liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của bà Phan Thị L, em gái NLQ1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đảm bảo trình tự thủ tục tố tụng. Trường hợp bà L chết trước thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, cần xác minh đầy đủ những người thừa kế theo pháp luật của bà L để đưa họ vào tham gia tố tụng.

Đồng thời, Tòa án cần xác định diện tích 100m² các bên thỏa thuận chuyển nhượng là đất ở hay đất trồng cây lâu năm, cần thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận, biên bản lựa chọn vị trí sử dụng đất ở, đất nông nghiệp và hồ sơ bà L, Ông T, bà P, Ông Tr kê khai, nộp thuế đối với diện tích 100m². Trường hợp Tòa án công nhận hiệu lực và buộc Ông Tr, bà U với bà P, Ông T tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì cần xác định Ông T, bà P đã thanh toán được 250.000.000đ/630.000.000đ tương ứng với bao nhiêu % nghĩa vụ. Ông Tr, bà U còn tiếp tục thực hiện bao nhiêu % nghĩa vụ thanh toán còn lại cho bà P, Ông T, theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Trường hợp Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng vô hiệu thì cần xác định thiệt hại theo tiết c.3 điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Làm rõ giá trị Ông Tr, bà U đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất, ... khoản tiền chênh

lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có. Nếu các đương sự không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại, thì Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn định giá hoặc ra quyết định thành lập hội đồng định giá. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm.

[10] Mặt khác, sau khi Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của Ông T, bà P vào ngày 28/5/2019, thì tại Bản tường trình ngày 10/6/2019 (BL 144-146), tại Biên bản hòa giải lần đầu ngày 26/6/2019 (BL 95), Biên bản hòa giải ngày 12/9/2019 (BL 167-170), các trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Tr bà U đều có yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, Ông T bà P phải bàn giao giấy tờ nhà đất hợp pháp cho ông bà và ông bà sẽ giao đủ số tiền còn lại là 380.000.000đ; *trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất, thì Ông T bà P phải bồi thường cho ông bà tổng số tiền 1.416.310.8070đ, bao gồm: phần vốn, lãi suất, trượt giá do lạm phát, và tiền sửa chữa nhà...* Đối với yêu cầu này, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại của bị đơn Ông Tr, bà U thì sẽ dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ông T, bà P và nếu yêu cầu này được giải quyết trong cùng một vụ án thì sẽ làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác, toàn diện hơn. Do đó, cần xác định đây là yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn để xem xét giải quyết là vi phạm quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự như Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT/VKS – DS ngày 13/10/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân quận L đã chỉ ra. Tòa án không thụ lý yêu cầu của Ông Tr, bà U nhưng trong phần quyết định của bản án lại tuyên *“Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng Ông Phan Văn Tr, bà Nguyễn Thị Như U đối với vợ chồng Ông Hồ Đắc Minh T, bà Hoàng Thị Thanh P phải bồi thường số tiền 1.416.310.804 đồng”* là mâu thuẫn với phần nhận định của bản án, không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT/VKS – DS ngày 13/10/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân quận L; bị đơn Ông Tr, bà U cũng thống nhất với nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận L. Hội đồng xét xử xét thấy, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận L phù hợp với phân tích,

nhận định trên của Hội đồng xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng cả về nội dung và thủ tục tố tụng, không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm. Do đó, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại từ đầu theo thủ tục sơ thẩm nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả các bên đương sự, đảm bảo việc giải quyết vụ án được toàn diện, chính xác.

[12] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên Ông Tr, bà U không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 148, Điều 200, khoản 3 Điều 296 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 106 Luật Đất đai 2003;
- Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao số: 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Ông Phan Văn Tr và bà Nguyễn Thị Như U; Chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT/VKS – DS ngày 13/10/2021 của Viện Kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng;

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2021/DS - ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng;
2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Tr và bà Nguyễn Thị Như U không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 30 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Cục THADS TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận L;
- Chi cục THADS quận L;
- Lưu Tổ nghiệp vụ dân sự, hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu