| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BẾN TRE** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 192/2022/DS-PT
Ngày: 13/8/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 140/2022/QĐPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Anh Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1986;

2. Chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1991;

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim N là*: Anh Nguyễn Hoàng P.

- *Bi đơn:* Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1965;

Cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là:* Ông Nguyễn Trung N2, sinh năm 1969, cư trú tại: Số nhà 13A1, đường Đ1, Phường X, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị M1 là:* Ông Võ Tấn T5, Luật sư của Văn phòng luật sư Võ Tấn T5, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, Nghĩa vụliên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1970;

Cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

2. Chị Ngô Thị Thu K, sinh năm 1987;

3. Chị Ngô Thị Thu N1, sinh năm 1994;

4. Chị Huỳnh Thục M, sinh năm 2001;

Cùng cư trú tại: 5 a Street, tx5 VIC 3029, Australia.

5. Ông Đặng Văn D, sinh năm 1972;

6. Bà Ngô Thị Hiếu E, sinh năm 1970;

7. Ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm 1980;

8. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1975;

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Ngô Thị Thu K, chị Ngô Thu N1 N1, chị Huỳnh Thục M là:* Ông Nguyễn Trung N2.

*Ông Nguyễn Văn D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 11/01/2022.*

*Ông Đặng Văn D, bà Ngô Thị Hiếu E, ông Nguyễn Tấn T3, bà Nguyễn Thị Kim L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 26/10/2021.*

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị Kim N là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị M1 là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim N trình bày:*

Ngày 20/02/2020, anh P và chị N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị M1 hai thửa đất 307, tờ bản đồ số 3, diện tích 81,6 $m^2$ và thửa 179, tờ bản đồ số 1, diện tích 796 $m^2$, cùng tọa lạc Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre; tổng diện tích đất chuyển nhượng là 887,6 $m^2$ và thỏa thuận mua căn nhà trên hai thửa đất nêu trên. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ngày 20/2/2020, giá chuyển nhượng nhà và đất, cùng các tài sản trên đất là mái che, hàng rào, nhà cửa, cây trồng là 6.200.000.000 đồng.

Anh P và chị N đặt cọc cho bà M1 ngày 20/02/2020 là 400.000.000 đồng, đến ngày 25/3/2020 anh đưa tiếp cho bà M1 1.630.000.000 đồng và yêu cầu bà M1 đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh, cùng thời điểm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận vợ chồng anh P sẽ đưa đủ số tiền còn lại. Trong quá trình hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất và mua bán nhà bà M1 có hành vi gian dối, cụ thể bà M1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Tấn Đ3 102 m² thuộc một phần thửa 179, tờ bản đồ số 1 nên diện tích thửa 179 chỉ còn 694 m², như vậy tổng diện tích đất chuyển nhượng chuyển nhượng còn lại chỉ còn 775 m².

Vợ chồng anh nhiều lần yêu cầu bà M1 chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho vợ chồng anh , đồng thời trừ lại phần diện tích 102 m² mà bà M1 đã bán cho ông Đ3 nhưng bà M1 cố tình kéo dài thời gian, cho rằng có khó khăn về giấy chứng nhận nên không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh được. Nay anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N yêu cầu bà Nguyễn Thị M1 và những thành viên trong hộ là Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 775 m² thuộc 02 thửa 307, tờ bản đồ số 3 và thửa 179, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre và tiếp tục thực hiện chuyển quyền sở hữu căn nhà và  các tài sản trên thửa đất nêu trên. Nay qua đo đạc thực tế còn 771 $m^2$ anh P, chị N yêu cầu chuyển nhượng 771 $m^2$ nhưng giá tiền tương đương diện tích chuyển nhượng.

Anh và chị N không đồng ý chịu phạt cọc, vì phía bà M1 chuyển nhượng nhà và đất không đủ diện tích nên anh chưa giao đủ tiền, diện tích theo hợp đồng là 877,6 m² và nhà, các tài sản công trình khác trên đất với giá là 6.200.000.000 đồng nhưng thực tế diện tích đất là 775 m².

*Theo đơn phản tố ngày 02/7/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M1 cùng những người có quyền lợi, Nghĩa vụliên quan chị Ngô Thị Thu K, chị Ngô Thu N1, chị Huỳnh Thục M là ông Nguyễn Trung N2 trình bày:*

Ngày 20/02/2020, bà M1 và vợ chồng anh P, chị N thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất 307, tờ bản đồ số 3 và thửa 179, tờ bản đồ số 1, cùng tọa lạc Ấp A, xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre. Anh P, chị N đã nhiều lần đến xem hiện trạng nhà đất, đo đạc diện tích đất rồi mới đồng ý nhận chuyện nhượng. Khi lập thỏa thuận chuyển nhượng, bà M1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P, chị N xem và  anh P, chị N căn cứ vào đó để lập hợp đồng. Tại trang tư của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi chú ngày 14/6/2000 bà M1 đã chuyển nhượng cho anh Trần Tấn Đ3 diện tích 102$m^2$ đất T…nội dung ghi chú này là công khai nên bà M1 chuyển nhượng diện tích đất thực tế toàn bộ thửa đất còn lại. Bên nhận chuyển nhượng là anh P, chị N đã được bà M1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xem diện tích trong giấy chứng

nhận, đã xem hiện trạng đất và đo đạc đất, tự lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán là 6.200.000.000 đồng được thanh toán thành 03 đợt:

- Đợt 1: Anh P đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng.

- Đợt 2: Ngày 20/3/2020, anh P và chị N sẽ thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng.

- Đợt 3: Sau khi có giấy hẹn sổ đỏ, anh P và chị N thanh toán số tiền 1.980.000.000 đồng.

Sau khi ký kết anh P, chị N đặt cọc cho bà M1 số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 25/3/2020, anh P, chị N đưa bà số tiền 1.630.000.000 đồng không phải 4.000.000.000 đồng cho bà M1 như đã thỏa thuận. Bà M1 yêu cầu trả tiền như đã thỏa thuận nhưng anh P và chị N không thực hiện.

Bà Nguyễn Thị M1 và các con của bà M1 là Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 775 m², thuộc 02 thửa 307, tờ bản đồ số 3 và thửa 179, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Khi hai bên thỏa thuận để chuyển nhượng nhà và đất thì các con của bà M1 là K, N1, M cũng là những thành viên trong hộ cũng đồng ý ủy quyền để chuyển nhượng nhà và đất cho anh P, nhưng thủ tục ở nước ngoài có chậm chứ không phải không thực hiện và văn bản ủy quyền để thực hiện chuyển nhượng cũng nộp cho Tòa án. Bà M1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và buộc anh P và chị N phải chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng, bà M1 đồng ý trả lại cho anh P số tiền 1.630.000.000 đồng.

Căn nhà ông Nguyễn Văn D đang ở cũng là tài sản của bà M1, ông D có văn bản xác định là tài sản của bà M1. Trong quá trình tố tụng ông N2 là người đại diện ủy quyền của bà M1 rút lại một phần yêu cầu phản tố về yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 307, tờ bản đồ số 3 và thửa 179, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

*Người có quyền lợi, Nghĩa vụliên quan ông Đặng Văn D, bà Ngô Thị Hiếu E, ông Nguyễn Tấn T3, bà Nguyễn Thị Kim L:*

Các ông bà thống nhất với ranh theo hiện trạng, sau khi xem họa đồ hiện trạng sử dụng đất cũng thống nhất, các bên đã xác định ranh theo thực tế. Các ông bà có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi và Nghĩa vụliên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Ông là người ở nhờ trên đất của chị ruột Nguyễn Thị M1, khi bà M1 có nhu cầu bán đất thì ông sẽ tự di dời đi nơi khác. Ông D có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định như sau:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N đối với bà Nguyễn Thị M1, Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản".

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M1 về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản".

3. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/02/2020 giữa anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N với bà Nguyễn Thị M1 là vô hiệu toàn bộ.

4. Buộc bà Nguyễn Thị M1, Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N số tiền 2.557.834.000 đồng (hai tỷ năm trăm năm mươi bảy triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng). Trong đó, số tiền nhận cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), số tiền nhận chuyển nhượng là 1.630.0000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là 527.834.000 đồng đồng (năm trăm hai mươi bảy triệu tám trăm ba mươi tư nghìn đồng).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị M1 về yêu cầu anh P, chị N chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

6. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chịu tiền lãi chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/3/2022 nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị Kim N kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng xác định lỗi hoàn toàn thuộc về phía bà M1, sửa một phần bản án sơ thẩm buộc bà M1 phải bồi thường toàn bộ thiệt hại với số tiền 1.055.668.000 đồng.

Ngày 09/3/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị M1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Phong, bà Ngân. Yêu cầu Tòa án

cấp phúc thẩm xác định lại thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P, chị N với bà M1 vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại là chưa đúng. Bởi lẽ, khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà ở và toàn bộ tài sản trên đất anh P, chị N có đến xem hiện trạng, hỏi thăm tình hình nhà đất với các hộ xung quanh và đo đạc để tính diện tích nhiều lần mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Phần đất bà M1 chuyển nhượng cho ông Trần Tấn Đ3 từ năm 2000 đã được ông Đ3 xây dựng nhà ở, tường rào kiên cố tách biệt với phần đất của bà M1; trong khi đến năm 2020 bà M1 mới chuyển nhượng đất cho anh P nên bà M1 hoàn toàn không gian dối trong giao dịch giữa hai bên. Anh P đã được bà M1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập hợp đồng nhưng không xem kỹ là lỗi hoàn toàn ở anh P. Bà M1 vẫn thừa nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho anh P nhưng anh không đồng ý. Đồng thời, anh P cũng vi phạm Nghĩa vụthanh toán tiền đợt 2 cho bà M1 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà M1 có lỗi ngang với anh P là không phù hợp, bà M1 hoàn toàn không có lỗi trong vụ việc này.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót khi anh P chỉ thanh toán được một phần giá trị hợp đồng nhưng lại xác định toàn bộ giá trị tài sản để tính chênh lệch giá, buộc bà M1 bồi thường cho anh P là không thỏa đáng, làm thiệt hại nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà M1. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bà M1 hoàn trả cho anh P, chị N số tiền 2.030.000.000 đồng và không phải bồi thường.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và Nghĩa vụtheo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M1, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị Kim N, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng xác định lại giá trị chênh lệch giữa giá đất và tài sản trên đất tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng với giá đất và tài sản trên đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương ứng với tỷ

lệ thanh toán của anh P, chị N để xác định bồi thường thiệt hại theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị Kim N và bị đơn bà nguyễn Thị M1 đều thống nhất trình bày hai bên có ký kết hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20 tháng 02 năm 2020, nội dung tại Điều 1 của hợp đồng có nêu: " Nhà đất được chuyển nhượng là nhà số 127/4, Ấp A, xã B, nhà đất này thuộc thửa 307, thửa 179 sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị M1… như trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở…Tổng diện tích đất và nhà ở theo sổ là 877,6$m^2$. Anh P cho rằng diện tích đất anh nhận chuyển nhượng từ bà M1 là 877,6$m^2$, trong khi phía bà M1 cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa 307, thửa 179. Giá chuyển nhượng là 6.200.000.000 đồng (sáu tỷ hai trăm triệu đồng) anh P và chị N đã giao cho bà M1 số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng. Đến ngày 25/3/2020, hai bên thỏa thuận anh P phải đưa tiếp cho bà M1 4.000.000.000 đồng nhưng khi đó anh P chỉ đưa được cho bà M1 1.630.000.000 đồng còn thiếu lại 2.370.000.000 đồng.

Anh P và chị N cho rằng diện tích đất thực tế của bà M1 còn lại là 775m² không phải là 887,6 $m^2$ như theo hợp đồng chuyển nhượng, nên có yêu cầu bà M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng có điều chỉnh giá hợp đồng lại cho phù hợp với diện tích thực tế nhưng bà M1 không đồng ý và có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

[2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/2000 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M1 phần đất thuộc thửa 179 có diện tích 796$m^2$ (nhưng trước đó ngày 14/6/2000 bà M1 đã chuyển nhượng cho anh Trần Tấn Đ3 diện tích 102$m^2$ đất T) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019 cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị M1 thuộc thửa 307, diện tích 81,6$m^2$. Như vậy, tổng diện tích đất còn lại là 775,6 m².

[3] Phần đất tranh chấp tại thửa 179, tờ bản đồ số 1 được cấp cho hộ Nguyễn Thị M1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy các thành viên trong hộ là Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1 và Huỳnh Thục M không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 20/02/2020, tuy nhiên theo trình bày của phía bà M1 thì chị K, chị N1, chị M cũng đồng ý cùng chuyển nhượng các tài sản nêu trên cho chị N, anh P. Điều này được thể hiện vào ngày 08 tháng 4 năm 2020 chị K, chị N1, chị M có hợp đồng ủy quyền cho bà M1 toàn quyền quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 179, tờ bản đồ số 01.

[4] Về hình thức: Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/02/2020 giữa anh P, chị N với bà M1 được lập thành văn bản, nhưng không được công chứng hoặc chứng

thực. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/02/2020 giữa anh P, chị N và bà M1 đã vô hiệu về mặt hình thức theo Điều 119, 129 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cùng xác nhận có thỏa thuận khi thực hiện thanh toán tiền chuyển nhượng ngày 20/3/2020 với số tiền 4.000.000.000 đồng hai bên sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định để làm thủ tục sang tên cho anh P, chị N và sau khi có giấy hẹn nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh P sẽ giao đủ cho bà M1 số tiền còn lại là 1.800.000.000 đồng. Xét thấy, ngày 20/02/2020 anh P chỉ mới đặt cọc cho bà M1 số tiền 400.000.000 đồng, hai bên chưa tiến hành giao nhận tiền chuyển nhượng. Đến ngày 20/3/2020, anh P chỉ giao cho bà M1 số tiền 1.630.000.000 đồng (trong khi phải giao 4.000.0000.000 đồng) nên hai bên chưa thể tiến hành hoàn thiện hình thức hợp đồng vì vậy có căn cứ để xác định trong trường hợp này bà M1 không có lỗi.

[5] Về nội dung: Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/02/2020 giữa anh P, chị N và bà M1 tại Điều 1 của hợp đồng đã xác định tổng diện tích đất và nhà ở được thỏa thuận chuyển nhượng, mua bán là 877,6$m^2$. Như vậy, các bên thỏa thuận trong hợp đồng tổng diện tích nhà ở và đất với diện tích 877,6$m^2$ mà không phải chỉ là diện tích đất thuộc thửa thuộc thửa 307, thửa 179 như bên anh P trình bày trong khi hợp đồng này do phía anh P soạn thảo.

Các đương sự đều thừa nhận, việc chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là toàn bộ thửa 307, thửa 179 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M1 đứng tên. Như vậy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ bà M1 ngày 25/10/2000 thì phần thửa 179 diện tích là 796$m^2$ (trong đó có 300$m^2$ đất thổ cư), tuy nhiên tại mặt sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung " Ngày 14/6/2000 bà M1 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho Trần Tấn Đ3, diện tích còn lại của thửa 179 là 694$m^2$ và thửa 307 có diện tích 81,6$m^2$, việc chuyển nhượng này là có trước khi bà M1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh P. Nay anh P cho rằng bà M1 có lỗi gian dối chuyển nhượng không đủ diện tích là không có căn cứ. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án anh P cũng thừa nhận anh P, chị N là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng và bà M1 đã có đưa bản sao của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P, chị N xem để soạn hợp đồng nhưng anh P, chị N không xem xét kỹ các nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như diện tích đất đã bị điều chỉnh ở phía mặt sau. Hợp đồng này đến nay không thể thực hiện được vì nội dung trong hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nên xác định vô hiệu về nội dung, phần lỗi này thuộc về phía anh P, chị N.

Nay anh P yêu cầu bà M1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng có điều chỉnh giá hợp đồng lại cho phù hợp với diện tích thực tế, nhưng anh P không xác định được giá chuyển nhượng đất và mua bán nhà diện tích thực tế có giá bao nhiêu vì hai bên đều

thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng trọn hai thửa đất và công trình trên đất mà không thỏa thuận giá theo diện tích và loại tài sản cụ thể và phía bà M1 cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu hủy bỏ hợp đồng nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

[6] Về nghĩa vụ thanh toán: Phía anh P, chị N và bà M1 có thỏa thuận đợt 1 đặt cọc 400.000.000 đồng; đợt 2 ngày 20/3/2020 anh P phải thanh toán 4.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhưng đến ngày 20/3/2020 anh P chỉ thanh toán được 1.630.000.000 đồng là vi phạm thỏa thuận thanh toán.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà đất được ký kết giữa anh P và bà M1 vô hiệu là có căn cứ. Khi hợp đồng vô hiệu là các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Trong vụ việc này, bà M1 không có lỗi, phía anh P, chị N là bên có lỗi nhưng bà M1 hiện đang quản lý, sử dụng phần đất và tài sản trên đất nên không xem xét việc bồi thường chỉ buộc bà M1 phải hoàn trả lại cho anh P, chị N số tiền 2.030.000.000 đồng.

[8] Các đương sự thừa nhận giá trị chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là 6.200.000.000 đồng nhưng phía anh P, chị N mới thanh toán được 2.030.000.000 đồng, chiếm 32,74% tỷ lệ hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị chênh lệch của phần đất chuyển nhượng và tài sản trên đất nhưng không căn cứ vào tỷ lệ thanh toán mà phía anh P, chị N đã thực hiện mà tính trên tổng giá trị 100% của hợp đồng và tổng giá trị tài sản được định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm để buộc phía bà M1 phải bồi thường cho anh P số tiền làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị Kim N; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M1, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận một phần.

[9] Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị M1 mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng. Anh P đã tạm ứng 16.540.000 đồng nên bà Nguyễn Thị M1, Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M phải giao trả lại cho anh P, chị N số tiền là 8.270.000 đồng.

[10] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000664 ngày 10/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Bà Nguyễn Thị M1, Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.600.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0000261 ngày 02/7/2021 và biên lai thu số 0000260 ngày 05/7/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, bà Nguyễn Thị M1 còn phải nộp tiếp số tiền 62.300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006004 và 0006003 ngày 10/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng cho bà Nguyễn Thị M1 theo biên lai thu số 0006008 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Phong, chị Nguyễn Thị Kim N;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M1;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 118 Luật nhà ở năm 2014; khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, 122, 129, 131, 212, 288, 407, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N đối với bà Nguyễn Thị M1, Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản".

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M1 về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở, tài sản".

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 20/02/2020 giữa anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N với bà Nguyễn Thị M1 là vô hiệu toàn bộ.

Buộc bà Nguyễn Thị M1, Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả trả cho anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N số tiền 2.030.000.000 đồng (hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng) (trong đó gồm tiền cọc là 400.000.000 đồng và tiền nhận chuyển nhượng là 1.630.0000.000 đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị M1 về yêu cầu anh P, chị N chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

4. Biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ được hủy bỏ theo trình tự được quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị M1 mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng. Anh P đã tạm ứng 16.540.000 đồng nên bà Nguyễn Thị M1, Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M phải giao trả lại cho anh P, chị N số tiền là 8.270.000 đồng.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000664 ngày 10/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Bà Nguyễn Thị M1, Ngô Thị Thu K, Ngô Thị Thu N1, Huỳnh Thục M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.600.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0000261 ngày 02/7/2021 và biên lai thu số 0000260 ngày 05/7/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, bà Nguyễn Thị M1 còn phải nộp tiếp số tiền 62.300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Hoàng P và chị Nguyễn Thị Kim N mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006004 và 0006003 ngày 10/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng cho bà Nguyễn Thị M1 theo biên lai thu số 0006008 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

*Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**