TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 199/2023/DS-PT
Ngày: 17-4-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 562/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 446/2023/QĐ-PT ngày 03/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1971 (xin xét xử vắng mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1972 (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2.2. Bà Thạch Thị Na R, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2.3. Bà Phùng Kim P, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2.4. Bà Lưu Thanh N, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Văn Phòng Công chứng Đỗ Hoàng C1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoàng C1 (vắng mặt);

Địa chỉ: thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Ông Trương Thành K, sinh năm 1960 (vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Ngọc C2, sinh năm 1967 (vắng mặt)

3.4. Ông Võ Văn H, sinh năm 1955 (vắng mặt)

3.5. Bà Trần Ngọc T, sinh năm 1959 (vắng mặt)

3.6. Anh Võ Thanh P, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.7. Chị Võ Thị Mỹ L, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3.8. Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu

Địa chỉ: Số 12 đường Trần Phú, Phường 3, Thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Kim T1, chức vụ: Chủ tịch (xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 12/3/2020 và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất ông C, bà A chuyển nhượng cho ông Q, bà R do ông C, bà A nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N1 từ năm 2001, phần đất bà N1 chuyển nhượng cho ông C, bà A chiều ngang 8,5m, chiều dài 35,5m, diện tích 301,75m^2, khi chuyển nhượng đất bà N1 chừa lại phần đất chiều ngang 1,3m, chiều dài 35,5m giáp với phần đất chuyển nhượng để gia đình bà N1 làm lối đi ra căn nhà của ông H là con bà N1 ở phía sau. Đến năm 2013 ông C, bà A mới kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, do phần đất còn lại diện tích 46,15m^2 không đủ để tách thửa riêng, nên ngày 02/02/2013 ông C và ông H là con của bà N1 làm văn bản thỏa thuận nhờ ông C, bà A khi kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đăng ký, đứng tên dùm luôn phần đất lối đi ngang 1,3m, dài 35,5m, diện tích 46,15m^2. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 394655, do UBND thành phố Bạc Liêu cấp ngày 13/3/2013 thể hiện ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 347,9m^2, tại thửa 737, tờ bản đồ số 5, loại đất ở đô thị diện tích 300m^2, đất trồng cây lâu năm diện tích 47,9m^2, có cả phần đất là lối đi diện tích 46,15m^2 của bà N1 không chuyển nhượng. Hiện trạng trên phần đất có căn nhà, năm 2005 vợ chồng ông C cho vợ chồng ông Trương

Thành K, bà Nguyễn Ngọc C2 mượn ở. Đầu tháng 8/2019 ông Nguyễn Minh C và Nguyễn Thị Kim A thỏa thuận chuyển cho bà P, bà N phần đất diện tích 301,75m^2, không chuyển nhượng phần đất là lối đi diện tích 46,15m^2 và căn nhà có trên đất, giá chuyển nhượng phần đất diện tích 301,75m^2 là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), ngày 12/8/2019 bà P chuyển 150.000.000đ và ngày 15/8/2019 bà P tiếp tục chuyển thêm số tiền 350.000.000đ vào tài khoản của ông C, đến ngày 22/8/2019 bà N chuyển vào tài khoản của ông C số tiền 1.100.000.000đ. Tuy nhiên, ngày 26/8/2019 các bên đến Văn Phòng Công chứng Đỗ Hoàng C1 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trong hợp đồng ghi bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn Q và bà Thạch Thị Na R, diện tích đất chuyển nhượng thỏa thuận 301,75m^2, nhưng ghi trong hợp đồng là 347,9m^2, giá chuyển nhượng thực tế là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), nhưng ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), ngày 06/9/2019 bà P tiếp tục chuyển vào tài khoản của ông C số tiền 20.000.000đ.

Như vậy, tổng số tiền mà ông C đã nhận của bà P và bà N chuyển vào tài khoản là 1.620.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm hai mươi triệu đồng), số tiền còn lại 380.000.000đ bà P, bà N, ông Q và bà R không thanh toán và diện tích đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không đúng thỏa thuận, nên ông C, bà A không giao đất cho bên nhận chuyển nhượng. Nay ông C, bà Kim A khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/8/2019 vô hiệu theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn ông Huỳnh Văn Q và bà Thạch Thi Na R trình bày: Khoảng đầu tháng 8/2019 ông Huỳnh Văn Q và vợ là bà Thạch Thị Na R thỏa thuận với vợ chồng ông C, bà A nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng Nguyễn Minh C, Nguyễn Thị Kim A và căn nhà gắn liên với phần đất diện tích 347,9m^2, tại thửa 737, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại phường Nhà Mát, thành phố Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C, bà Kim A đứng tên với giá 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), sau khi hai bên đạt được sự thỏa thuận vợ, chồng ông Q, bà R nhờ bà Phùng Kim P chuyển khoản cho ông C số tiền 500.000.000đ, cụ thể: Ngày 12/8/2019 bà P chuyển khoản 150.000.000đ; ngày 15/8/2019 chuyển khoản 350.000.000đ vào tài khoản ngân hàng của ông C, ngày 22/8/2019 bà R nhờ bà Lưu Thanh N chuyển vào tài khoản của ông C số tiền 1.100.000.000đ (Một tỷ, một trăm triệu đồng). Đến ngày 26/8/2019 hai bên đến Văn Phòng Công chứng Đỗ Hoàng C1 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C, bà A đứng tên không ghi diện tích nhà, nên trong hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến căn nhà có trên phần đất nhận chuyển nhượng, đồng thời giá trị chuyển nhượng nhà, đất thực tế thỏa thuận 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), nhưng ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ. Do ông C, bà A thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 347,9m^2, nên trong hợp đồng ghi diện tích đất chuyển nhượng là 347,9m^2 chứ không phải như ông C, bà A xác định chỉ chuyển nhượng phần đất diện tích 301,75m^2. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, ông C, bà A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, bà R để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày

30/8/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu ghi bổ sung vào trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C, bà A đứng tên nội dung chuyển nhượng cho ông Q, bà R. Số tiền 400.000.000đ còn lại bà R nhờ bà P chuyển khoản trả đủ cho ông C, bà A, ngày 06/9/2019 bà P chuyển vào tài khoản ông C 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), số tiền 380.000.000đ còn lại bà P giao cho ông C bằng tiền mặt, nhưng không làm biên nhận.

Nay ông Q, bà R không đồng ý yêu cầu của ông C, bà A tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu, trong trường hợp phải tuyên bố giao dịch vô hiệu thì ông Q, bà R yêu cầu xử lý hậu quả việc tuyên bố giao dịch vô hiệu theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Phùng Kim P trình bày: Do bà Thạch Thị Na R và ông Huỳnh Văn Q bận công việc, nên có nhờ bà P chuyển khoản cho ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 500.000.000đ để đặt cọc mua nhà và đất tại đường Cao Văn Lầu, phường Nhà Mát, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, cụ thể: Ngày 12/8/2019 chuyển khoản 150.000.000đ, ngày 15/8/2019 chuyển khoản 350.000.000đ vào tài khoản của ông C. Bà P xác định bà không biết nội dung thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa bà R, ông Q với ông C, bà Kim A, bà chỉ nghe bà R, ông Q nói lại giá chuyển nhượng nhà, đất của ông C, bà A là 1.600.000.000đ, ngày 06/9/2019 bà R có nhờ bà chuyển cho ông C số tiền 20.000.000đ, nên bà có chuyển vào tài khoản của ông C số tiền 20.000.000đ. Nay bà P xác định số tiền 520.000.000đ bà R nhờ bà P chuyển khoản cho ông C, bà R đã giao trả lại cho bà P xong, nên bà P không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Lưu Thanh N trình bày: Ngày 26/8/2019 do bà Thạch Thị Na R bận công việc nên bà R nhờ bà N chuyển khoản cho ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 1.100.000.000đ (Một tỷ, một trăm triệu đồng) để trả tiền mua nhà và đất của ông C, bà A tại đường Cao Văn Lầu, phường Nhà Mát, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; bà N đã chuyển vào tài khoản ngân hàng của ông Nguyễn Minh C số tiền 1.100.000.000đ, có ghi nội dung chuyển tiền mua nhà, đất tại đường Cao Văn Lầu, phường Nhà Mát, thành phố Bạc Liêu. Bà N xác định không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận giao dịch giữa vợ chồng bà R, ông Q với vợ chồng ông C, bà A, bà chỉ nghe bà R, ông Q nói lại giá chuyển nhượng nhà đất của ông Q là 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng). Nay bà N xác định số tiền 1.100.000.000đ (Một tỷ, một trăm triệu đồng) bà R nhờ bà N chuyển khoản cho ông C, bà R đã giao trả lại cho bà N xong, nên bà N không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H, bà Trần Ngọc T, anh Võ Thanh P và chị Võ Thị Mỹ L trình bày: Nguồn gốc phần đất ông C, bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông Q, bà R là của bà Trần Thị N1 mẹ ông H. Năm 2001 bà Trần Thị N1 chuyển nhượng cho ông C, bà A phần đất chiều ngang 8,20m, chiều dài 35,5m, còn lại phần đất chiều ngang 1,3m chiều dài 35,5m giáp với phần đất chuyển nhượng bà N1 để lại làm lối đi ra phần đất phía sau của bà N1 còn lại, trên phần đất còn lại của bà N1 phía sau phần

đất chuyển nhượng có các căn nhà của con bà N1 đang ở, trong đó có nhà vợ chồng ông H, bà T. Do phần đất còn lại để làm lối đi diện tích nhỏ, không thể kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, nên ông H và ông Q lập văn bản thỏa thuận ngày 02/02/2013 nhờ ông C, bà A đứng tên kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất chung với phần đất ông C nhận chuyển nhượng của bà N1, nhưng khi ông C, bà A chuyển nhượng phần đất của ông C, bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà R thì ông C, bà A đã chuyển nhượng luôn phần đất lối đi chiều ngang 1,3m, chiều dài 35,5m mà ông C, bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm. Do đó, ngày 08/7/2020 ông H, bà Thủy có đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà A với ông Q, bà R, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà A và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông Q, bà R.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành K và bà Nguyễn Ngọc C2 trình bày: Nguồn gốc căn nhà hiện vợ chồng ông, bà đang quản lý, sử dụng là của ông C, bà A. Năm 2003 ông C, bà A cho vợ chồng ông bà mượn căn nhà và phần đất gắn liền để ở, trong quá trình sử dụng nhà, vợ chồng ông bà đã có sửa chữa, xây mới một phần căn nhà mượn. Tổng số tiền vợ chồng ông, bà bỏ ra sửa chữa, xây mới nhà khoảng 400.000.000đ, khi ông C, bà A chuyển nhượng đất cho ông Q, bà R thì ông C, bà A không thông báo cho vợ chồng ông biết và không thỏa thuận với ông, bà về số tiền ông, bà đã bỏ ra sửa chữa, xây mới nhà trong quá trình vợ chồng ông, bà sử dụng nhà. Do đó, ngày 07/7/2020 ông K, bà C1 có đơn yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông C, bà A với ông Q, bà R. Vì ông, bà cho rằng việc giao dịch giữa các bên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn xác định, tổng số tiền bà R nhờ bà N và bà P chuyển vào tài khoản của ông C là 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng) chứ không phải 1.620.000.000đ như ông C và người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày. Trong trường hợp phải tuyên bố giao dịch vô hiệu thì đồng bị đơn ông Q, bà R yêu cầu ông C, bà A giao trả lại số tiền 1.600.000.000đ.

Đối với giá trị phần đất chuyển nhượng, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn và đồng bị đơn thống nhất căn cứ kết quả định giá theo chứng thư thẩm, định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam làm căn cứ giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 34; Điều 37; các Điều 91; 157 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117; 119; 122, 126, 501, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12; 26; 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 ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành K, bà Nguyễn Ngọc C2, ông Võ Văn H, bà Trần Ngọc T, anh Võ Thanh P, chị Võ Thị Mỹ L.

1.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Huỳnh Văn Q, bà Thạch Thị Na R, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/8/2019 vô hiệu.

Phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 740 của ông Võ Văn H, có số đo 8,20m + 1,3m.

Cạnh hướng Tây giáp tim đường quy hoạch đường Cao Văn Lầu, có số đo 8,03m + 1,28m.

Cạnh hướng Nam giáp thửa đất số 738 của bà Từ Thị G, có số đo 30,97m + 4,90m.

Cạnh hướng Bắc giáp thửa đất số 736 của ông Lâm Khánh S, có số đo 30,69m + 4,90m.

Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu lập ngày 11/6/2020 được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

1.2. Buộc ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Văn Q và bà Thạch Thị Na R số tiền đã nhận 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 462.341.500đ (Bốn trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi mốt ngàn, năm trăm đồng). Tổng số tiền ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Văn Q và bà Thạch Thị Na R là 2.062.341.500đ (Hai tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi mốt ngàn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 394655, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00918, do Ủy ban nhân dân thàng phố Bạc Liêu cấp ngày 13/3/2013 cho ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu căn cứ Bản án có hiệu lực pháp luật hủy phần ghi bổ sung tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử đụng đất số BN 394655, cấp ngày 13/3/2103.

2. Ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2022 bị đơn bà Thạch Thị Na R và bà Phùng Kim P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đến ngày 19/9/2022 bà Na R và bà P có đơn đề nghị rút đơn kháng cáo.

Ngày 05/9/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn bà Thạch Thị Na R giữ nguyên đơn xin rút yêu cầu kháng cáo.

Tại văn bản xin xét xử vắng mặt, nguyên đơn ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A nêu ý kiến: Việc mua bán nhà bên bán đã cung cấp đầy đủ thông tin thửa đất, bên mua đã xem đất trên thực tế và đồng ý mua. Thửa đất không đủ diện tích theo hợp đồng công chứng là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa điều chỉnh nên người bán không có lỗi. Nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng mua bán, đồng ý hoàn trả tiền mua nhà cho bên mua nhưng không đồng ý chịu phần chênh lệch giá. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn chịu phần lỗi do hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Thạch Thị Na R, ông Huỳnh Văn Q: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đối với kháng cáo của bà Na R, bà P đã có đơn xin rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Na R và bà P. Đối với kháng cáo của ông C và bà Kim A, căn cứ chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam lập ngày 11/01/2022 thể hiện giá trị phần đất các bên chuyển nhượng tại thời điểm định giá là 3.155.854.000đ, trong quá trình tố tụng các bên thống nhất với chứng thư thẩm định. Bị đơn đã giao 1.600.000.000đ là 80% giá trị tiền chuyển nhượng, cấp sơ thẩm căn cứ chứng thư thẩm định và trừ đi số tiền đã giao, xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với các đơn xin rút yêu cầu kháng cáo ngày 19/9/2022 của bị đơn bà Thạch Thị Na R và bà Phùng Kim P là sự tự nguyện, hợp lệ nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị Na R và bà Phùng Kim P.

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 228, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông C, bà A.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nội dung vụ án:

Diện tích đất tranh chấp được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 09/6/2020 thể hiện, phần đất chuyển nhượng diện tích 335,33m^2, có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 740 của ông Võ Văn H, có số đo 8,20m + 1,3m.

Cạnh hướng Tây giáp tim đường quy hoạch đường Cao Văn Lầu, có số đo 8,03m + 1,28m.

Cạnh hướng Nam giáp thửa đất số 738 của bà Từ Thị G, có số đo 30,97m + 4,90m.

Cạnh hướng Bắc giáp thửa đất số 736 của ông Lâm Khánh S, có số đo 30,69m + 4,90m.

- Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/8/2019 vô hiệu.

- Bị đơn không đồng ý tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, trong trường hợp phải tuyên bố giao dịch vô hiệu, đồng bị đơn yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông H, bà T, anh P, chị L và ông K, bà C1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà A với ông Q, bà R và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, bà A và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q, bà R.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự không kháng cáo nội dung vụ án, nguyên đơn chỉ kháng cáo về giá thẩm định, yêu cầu định giá lại diện tích đất tranh chấp, xem xét án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[2.2] Xét yêu cầu cho định giá lại diện tích đất tranh chấp:

Theo chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam lập ngày 11/01/2022 thể hiện giá trị phần đất các bên chuyển nhượng tại thời điểm định giá là 3.155.854.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất căn cứ chứng thư thẩm định nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án. Cụ thể, không có đương sự nào khiếu nại về giá hoặc yêu cầu định giá lại và tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 539) nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đối với giá trị phần đất chuyển nhượng thì người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn thống nhất căn cứ kết quả định giá theo chứng thư thẩm định, định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam làm căn cứ giải quyết. Như vậy phía nguyên đơn đã đồng ý về giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng giá của công ty thẩm định nêu trên tại thời điểm thẩm định là quá cao so với giá thị trường của khu vực có đất tranh chấp và yêu cầu được định giá lại. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này là không có cơ sở để chấp nhận vì nguyên đơn không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về định giá lại do không có chứng cứ chứng minh kết quả định giá lần đầu không chính xác, không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án.

Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận khiếu nại về giá và yêu cầu định giá lại đất tranh chấp của nguyên đơn.

[2.3] Xét kháng cáo về án phí dân sự sơ thẩm:

Do giao dịch dân sự giữa các bên bị vô hiệu và bị đơn có yêu cầu xem xét hậu quả của giao dịch dân sự bị tuyên bố vô hiệu nên cấp sơ thẩm đã nhận định và tuyên xử về xét hậu quả của giao dịch dân sự bị tuyên bố vô hiệu.

[2.3.1] Theo đó, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch, giá trị phần đất chuyển nhượng các bên thỏa thuận 2.000.000.000đ, căn cứ chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam lập ngày 11/01/2022 thể hiện giá trị phần đất các bên chuyển nhượng tại thời điểm định giá là 3.155.854.000đ. Như vậy, có căn cứ xác định hậu quả của giao dịch dân sự bị tuyên bố vô hiệu là số tiền 3.155.854.000đ – 2.000.000.000đ = 1.155.854.000đ.

Cấp sơ thẩm nhận định rằng ông Q, bà R chỉ mới thanh toán cho ông C số tiền 1.600.000.000đ, tương đương 80% số tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận, nên thiệt hại thực tế được tính trên số tiền ông Q, bà R trả cho ông C là 924.683.000đ.

[2.3.2] Về lỗi làm cho giao dịch dân sự bị tuyên bố vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/8/2019 thể hiện ông C, bà A chuyển nhượng cho ông Q, bà R phần đất diện tích 347,9m^2 thuộc thửa 737, tờ bản đồ số 5. Tuy nhiên, theo biên bản thỏa thuận giữa ông C với ông H lập ngày 02/02/2013 thể hiện, phần đất thực tế của ông C, bà A diện tích 301,75m^2, phần đất ông C, bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất diện tích 347,9m^2 có phần diện tích 46,15m^2 là lối đi do ông H và gia đình ông H đang quản lý, sử dụng, nhưng khi chuyển nhượng ông C, bà A chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 347,9m^2 mà không có ý kiến của ông H và khi nhận chuyển nhượng ông Q, bà R không kiểm tra hiện trạng phần đất, thực tế phần đất nhận chuyển nhượng có căn nhà hiện ông K, bà C1 đang quản lý sử dụng và phần đất chuyển nhượng đo đạc thực tế chỉ có diện tích 335,33m^2. Do đó, việc thực hiện nghĩa vụ của các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được, nên các bên cùng có lỗi ngang nhau trong việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và cùng có trách nhiệm ngang nhau về hậu quả của giao dịch bị tuyên bố vô hiệu. Như vậy, mỗi bên phải chịu 50% của số tiền thiệt hại 924.683.000đ bằng số tiền 462.341.500đ.

Do nguyên đơn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 462.341.500đ nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền có trách nhiệm bồi thường tương đương số tiền 22.493.600đ, sau khi khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp thì ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A còn phải nộp tiếp số tiền 22.193.600đ như quyết định của bản án sơ thẩm là đúng quy định.

Do đó kháng cáo về án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Như đã nhận định về lỗi làm cho giao dịch dân sự bị tuyên bố vô hiệu, do mỗi bên giao kết hợp đồng đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 50% của số tiền thiệt hại đồng thời cũng phải cùng nhau chịu 50% các chi phí tố tụng phát sinh khi giải quyết tranh chấp như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp thực tế.

Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 8.274.000đ, ông C, bà A và ông Q, bà R mỗi người phải chịu 50% bằng số tiền 4.137.000đ. Ông C, bà A đã nộp tạm ứng số tiền 1.674.000đ, ông Q, bà R đã nộp tạm ứng số tiền 6.600.000đ, nên buộc ông C, bà A cùng có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Q, bà R số tiền 2.463.000đ là đúng. Vì vậy kháng cáo của nguyên đơn về phần này là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bị đơn rút toàn bộ kháng cáo trước khi mở phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu 50% mức án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng 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;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị Na R, bà Phùng Kim P.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành K, bà Nguyễn Ngọc C2, ông Võ Văn H, bà Trần Ngọc T, anh Võ Thanh P, chị Võ Thị Mỹ L.

1.1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A với ông Huỳnh Văn Q, bà Thạch Thị Na R, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/8/2019 vô hiệu.

Phần đất chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu có vị trí, số đo các cạnh cụ thể như sau:

Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 740 của ông Võ Văn H, có số đo 8,20m + 1,3m.

Cạnh hướng Tây giáp tim đường quy hoạch đường Cao Văn Lầu, có số đo 8,03m + 1,28m.

Cạnh hướng Nam giáp thửa đất số 738 của bà Từ Thị G, có số đo 30,97m + 4,90m.

Cạnh hướng Bắc giáp thửa đất số 736 của ông Lâm Khánh S, có số đo 30,69m + 4,90m.

Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu lập ngày 11/6/2020 được kèm theo Bản án và là bộ phận không thể tách rời của Bản án.

1.2. Buộc ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Văn Q và bà Thạch Thị Na R số tiền đã nhận 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 462.341.500đ (Bốn trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi mốt ngàn, năm trăm đồng). Tổng số tiền ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Văn Q và bà Thạch Thị Na R là 2.062.341.500đ

(Hai tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi mốt ngàn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 394655, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00918, do Ủy ban nhân dân thàng phố Bạc Liêu cấp ngày 13/3/2013 cho ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu căn cứ Bản án có hiệu lực pháp luật hủy phần ghi bổ sung tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử đụng đất số BN 394655, cấp ngày 13/3/2103.

2. Ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A phải chịu chung số tiền 22.493.600đ (Hai mươi hai triệu, bốn trăm chín mươi ba ngàn, sáu trăm đồng), ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ, theo biên lai thu số 0006646 ngày 16/4/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được đối trừ. Ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A còn phải nộp tiếp số tiền 22.193.600đ (Hai mươi hai triệu, một trăm chín mươi ba ngàn, sáu trăm đồng).

- Buộc ông Huỳnh Văn Q và bà Thạch Thị Na R phải nộp chung số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

- Ông Võ Văn H, bà Trần Ngọc T, anh Võ Thanh P và chị Võ Thị Mỹ L không phải chịu án phí. Anh Võ Thanh P và chị Võ Thị Mỹ L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ, theo biên lai thu số 0007017 ngày 06/8/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

- Ông Trương Thành K, bà Nguyễn Ngọc C2 không phải chịu án phí, bà Nguyễn Ngọc C2 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ, theo biên lai thu số 0007016 ngày 06/8/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

3.2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 8.274.000đ (Tám triệu, hai trăm bảy mươi bốn ngàn đồng), ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A phải chịu chung số tiền 4.137.000đ, buộc ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Thị Kim A cùng có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn Q và bà Thạch Thị Na R số tiền 2.463.000đ (Hai triệu, bốn trăm sáu mươi ba ngàn đồng).

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

4.1 Buộc ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Thị Kim A mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0000230, 0000231 cùng ngày 16/9/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu. Ông C, bà A đã nộp xong tiền án phí phúc thẩm.

4.2 Buộc bà Thạch Thị Na R, bà Phùng Kim P mỗi người phải chịu số tiền 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0000225, 0000226 cùng ngày 31/8/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu. Hoàn trả cho bà Thạch Thị Na R, bà Phùng Kim P mỗi người 150.000 đồng theo các biên lai nêu trên.

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

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

Trần Văn Mười

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự (14);
- Lưu HS (2), VP(5) (26B). (LTTT).