| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN AN PHÚ**<br>TỈNH AN GIANG | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **212**/2023/DS-ST
Ngày 18 tháng 9 năm 2023

Về 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 HUYỆN AN PHÚ, TỈNH AN GIANG**

***- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Văn Sáu.

*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Phan Phước Tân, bà Lê Bích Loan.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Trà Mi - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú xét xử sơ thẩm Cg khai vụ án thụ lý số: 199/2022/TLST-DS, ngày 09 tháng 11 năm 2022, về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"* theo Thông báo mở lại phiên tòa số: 1096/2023/TB-TA, ngày 25 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Văn L, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị H (Hóa), sinh năm 1964; cùng nơi cư trú: Tổ X, ấp Y, xã P, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số 27 đường Trần Phú, tổ 02, khóm Long Thạnh C, phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang*

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn C, sinh năm 1946 và bà Kiều Thị T, sinh năm 1952; cùng nơi cư trú: Tổ Z, ấp Y, xã P, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

*Người bảo bệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng bị đơn:* Ông Lôi Văn Đức – Luật sư – Văn phòng Luật sư Hùng Đức, thuộc đoàn Luật sư tỉnh An Giang; địa chỉ: Số 368 đường Cử Trị, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1989;

2. Ông Võ Văn H1, sinh năm 1990;

3. Ông Võ Văn S, sinh năm 1992;

4. Cháu Võ Hữu T2, sinh năm 2012;

Người đại diện thep pháp luật của cháu T2 là ông Võ Văn S (cha ruột).

5. Cháu Võ Thị Ngọc N, sinh năm 2014;

Người đại diện thep pháp luật của cháu N là ông Võ Văn H1 (cha ruột).

Cùng nơi cư trú: Tổ X, ấp Y, xã P, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà T1, H1, S:* Ông Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số 27 đường Trần Phú, tổ 02, khóm Long Thạnh C, phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

6. Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu; địa chỉ trụ sở: Ấp Phú Hiệp, xã Phú Hữu, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

7. Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực An Phú; địa chỉ trụ sở: Khóm An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, Ủy ban nhân dân huyện An Phú và Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện An Phú vắng mặt; còn lại có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

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 Phú Hữu kèm theo biên bản, danh sách xét duyệt, ngày 18/4/2006 Ủy ban nhân dân huyện An Phú ban hành Quyết định số 854/QĐ-UBND, về phê duyệt danh sách phân phối nền nhà mua trả chậm Tuyến dân cư cầu Hiệp Lợi xã Phú Hữu (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 Hóa) được phân bổ nền nhà số 2, lô 2, Tuyến Dân cư Hiệp Lợi (thuộc ấp Phú Hiệp, xã Phú Hữu, huyện An Phú, tỉnh An Giang). Ngày 03/8/2009, ông L, bà H chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế số 2, lô 2, Tuyến Dân cư Hiệp Lợi 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 An Phú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liện với đất số CH08339 mang tên Võ Văn L và 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 Thúy, Võ Văn Hậu, Võ Văn Sang. 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 bà T 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 bó 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 Hiệp Lợi. Khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay, không có Cg 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 Phú Hữu 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 bó 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 Cg 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 An Phú (gọi tắt là Ban quản lý dự án), thì Ban quản lý dự án có nhận từ cán bộ UBND xã Phú Hữu thu tiền nền nhà số 2, lô 2, Tuyến Dân cư Hiệp Lợi cấp do hộ bà Nguyễn Thị H (Hóa) thừa 11.520.000 đồng. Việc thu thừa là có sự nhầm lẫn tên bà H, bà Hóa. Ban quản lý dự án sẽ trả lại tiền này cho đương sự.

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

Tại phiên tòa,

Đại diện đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn Minh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ông C bà T giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Cg nhận hợp đồng chuyển nhượng; nếu không Cg nhận thì buộc ông L, bà H hoàn trả tiền mua và bồi thường toàn bộ thiệt hại là 250.000.000 đồng.

Các đương sự thống nhất kết quả thẩm định giá của Cg ty TNHH MTV Thẩm định Giá Trị Việt đối với căn nhà, khung bó nền bê tông, hàng rào. Riêng giá đất thì đại diện nguyên đơn không thống nhất. Các bên thỏa thuận thống nhất giá trị nền 96,0m$^2$ là 300.000.000 đồng (định giá 360.000.000 đồng).

Quan điểm bảo vệ của Luật sư Lôi Văn Đức: Ông Đức cho rằng trong việc mua bán nền nhà và nhà tiền chế lỗi thuộc phía nguyên đơn (người bán). Nguyên đơn biết được nền nhà không được chuyển nhượng nhưng kêu bị đơn (bên mua) chuyển nhượng. Ông C, bà T khi đó có nhu cầu mua để mở cơ sở sửa chữa máy. Chứng minh cho việc này là ông C tiến hành xây cất nhà, đăng ký cơ sở kinh doanh. Tuy nhiên khi bà H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng ghi tên Hộ thì thay đổi và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị áp dụng nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao buộc nguyên đơn bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bị đơn theo thẩm định giá và giá thống nhất tại phiên tòa.

Tranh luận của đại diện nguyên đơn: Ông Minh cho rằng khi xảy ra tranh chấp, chính quyền địa phương có yêu cầu giữ nguyên hiện trạng (được ghi trong Biên bản hòa giải). Tuy nhiên phía bị đơn cố tình tiến hành xây dựng nên không đồng ý bồi thường phần xây bó nền và các khoản khác. Do đó yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc để trả lại nền nhà cho nguyên đơn; ngược lại nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 16.000.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn còn phải trả lại giá trị căn nhà tiền chế cho nguyên đơn là 11.213.783 đồng (do bị đơn đã tháo dỡ).

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật; thành phần Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi. Tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế giữa ông L, bà H với ông C, bà T ngày 03/08/2009 là vi phạm về mặt hình thức và vi phạm pháp luật, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự; hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng, giao toàn bộ nền đất và tài sản trên đất lại cho ông L, bà H; ngược lại ông L, bà H có trách nhiệm hoàn trả tiền mua và bồi thường thiệt hại cho ông C, bà T. Khi giải quyết hậu quả đề nghị có xem xét yếu tố lỗi của các bên theo hướng lỗi của nguyên đơn cao hơn lỗi bị đơn.

## 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 luận tại phiên tòa, quan điểm bảo vệ của Luật sư, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nền đất và nhà tiền chế giữa ông, bà với ông Lê Văn C và bà Kiều Thị T ngày 03/08/2009 là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Xác định quan hệ tranh chấp là *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu"*, là tranh chấp dân sự. Đối tượng tranh chấp là nhà, đất tọa lạc ấp Phú hiệp, xã Phú hữu, huyện An Phú; giao dịch chuyển nhượng cũng được thực hiện tại xã Phú hữu, huyện An Phú, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Phú theo quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H kiện ông Lê Văn C và bà Kiều Thị T. Xác định ông L, bà H là nguyên đơn; ông C, bà T là bị đơn. Theo quyết định phân bổ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì cấp cho hộ. Do đó đưa các ông, bà Võ Thị Thí, Võ Văn Hậu, Võ Văn Sang và cháu Võ Hữu Trọng (thành viên trong hộ ông L, bà H) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết vụ án phát sinh việc Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu thu tiền nền nhà nộp cho Ban quả lý dự án thừa, nên đưa Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu và Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện An Phú tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về việc vắng mặt tại phiên tòa: Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo mở lại phiên tòa, Ủy ban nhân dân xã Phú hữu, Ban quản lý dự án vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt, nên tiến hành xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã Phú hữu, Ban quản lý dự án là phù hợp quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về thời hiệu: Các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về đối tượng hợp đồng chuyển nhượng: Theo trình bày của đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì đối tượng hợp đồng chuyển nhượng là nền nhà số 2, lô 2 Tuyến Dân cư Hiệp Lợi và nhà tiền chế. Nền nhà này được Ủy ban nhân dân huyện An Phú xét phân bổ mua trả chậm cho hộ bà Nguyễn Thị H (Hóa) theo Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 18/4/2006. Việc này đã được các đương sự thống nhất, nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng: Theo tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp thì hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế số 2, lô 2 Tuyến Dân cư Hiệp Lợi giữa ông L, bà H với ông C, bà T ngày 03/08/2009 được thể hiện bằng giấy viết tay với tên gọi "Tờ tự thuận sang nhượng", không có Cg chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Thời điểm các đương

sự giao dịch thì Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 689 Bộ luất Dân sự năm 2005 thì *"Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có Cg chứng, chứng thực theo quy định"*. Như vậy, việc chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế số 02, lô 2 Tuyến dân cư Hiệp Lợi ngày 03/08/2009 giữa các đương sự là vi phạm về hình thức.

Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch sự thì giao dịch đó không được trái pháp luật. Theo quy định tại Điều 4 phần A Thông tư liên tịch số 72/200 2/TTLT-TC-XD-NHNN, ngày 23/8/2002 của Liên bộ Tài chính, Xây dựng, Ngân hành 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, nền chưa bàn giao (giao bằng biên bản bàn giao) nhưng đã chuyển nhượng (Biên bản bàn giao nền ngày 19/9/2009, chuyển nhượng ngày 03/08/2009). Như vậy hợp đồng chuyển nhượng nền nhà ngày 03/08/2009 giữa ông L, bà H với ông C, bà T là vi phạm pháp luật (vi phạm điều cấm). Ngoài ra nền xét phân bổ cho hộ, khi đó trong hộ bà H, ông L còn có các ông bà Võ Thị Thí, Võ Văn Sang, Võ Văn Hậu.

Tóm lại, Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà và nhà tiền chế ngày 03/08/2009 giữa ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Văn C, bà Kiều Thị T đã vi phạm về mặt hình thức và vi phạm pháp luật, nên bị vô hiệu. Do đó chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông L, bà H.

[2.3] Về lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng:

Theo quy định tại Điều 4 phần A Thông tư liên tịch số 72/2022/TTLT-TC-XD-NHNN, ngày 23/8/2002 của Liên bộ Tài chính, Xây dựng, Ngân hành 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"*. 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 gốc 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.

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

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay*

*tình trong việc thu H lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại H lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*.

Theo 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, thì thiệt hại gồm: *"Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị Cg trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại thì thiệt hại còn bao gồm 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*".

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 đê dân cư Hiệp Lợi, 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 liện với đất số CH08339 ngày 10/10/2019 mang tên Hộ Võ Văn L và Nguyễn Thị H. Tình T này đã được các đương sự thống nhất nên không cần phải chứng minh.

Trong quá trình sử dụng, ông C, bà T tháo dỡ 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, đỗ đà kiềng mặt 20cm, vật liệu sắt, xi măng, cát, đá, gạch ngang 5,6m x dài 14,01m, cao so mặt đất tự nhiện 0,7m. Trong khung bó nền phần cuối có xây bó khung nhà vệ sinh. Phía trước nhà có rào khung sắt, lưới B 40. 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 Cg 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 Cg ty Thẩm định Giá Trị Việt (VVAC) thì, nền đất 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. Tuy nhiên tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận thống nhất giá trị nền nhà là 300.000.000 đồng, nên lấy giá nền nhà theo sự thống nhất của các đương sự.

Theo Bản đồ đo đạc ngày 30/7/2020 và thẩm định thì phần xây bó nền nằm ngoài thửa 125 tờ bản đồ số 20 là 12,6m$^2$ (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 cần trừ giá trị phần xây cất vi phạm 12,6m$^2$ là 13.522.145 đồng (phần không được sử dụng).

Như vậy, tổng giá trị nền nhà 96,0m$^2$, khung bó nền 68,3m$^2$, nhà 30,3m$^2$, hàng rào 7,5m$^2$ = 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 Chính sách Xã hội 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.

Về số tiền trả cho Ban quản lý dự án và trả cho Ngân hàng Chính sách Xã hội. 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 trả 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 dự huyện An Phú để thoái thu lại cho người dân. Do đó ông C được nhận lại số tiền 11.520.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, 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 như 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 căn cứ khoản 4 Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu này của ông C, bà T.

Tóm lại, ông L, bà H được nhận lại nền nhà diện tích 96m$^2$ (thửa 125, tờ bản đồ số 20) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liện với đất số CH08339 ngày 10/10/2019 mang tên Hộ Võ Văn L và Nguyễn Thị H cùng nhà 30,3m$^2$ (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 68,3m$^2$ (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 vồi 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 quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện An Phú thoái thu.

[3] Về chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí:

- Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí không có giá nghạch. Ông C, bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326.

- Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí có giá ngạch trên số tiền hoàn trả và bồi thường cho ông C, bà T.

[3.2] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá

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.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ các điều 116, 119, 123, 129, 131, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ các điều 147, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Căn cứ 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 Hộ bà Nguyễn Thị H và ông Võ Văn L 01 (một) nền nhà diện tích 96m$^2$ theo các điểm 5, 6, 10, 11; căn nhà cột bê tông, gỗ, mái tole, vách tole diện tích 30,3m$^2$ theo các điểm 3, 4, 5, 9, 8, 7, 6; móng, khung bó nên bê tông diện tích 68,3m$^2$ 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 đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

(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 Vũ – Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện An Phú 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 án phí: Ông Võ Văn L và bà Nguyễn Thị H liên đới chịu 12.051.387 *(Mười hai triệu không trăm năm mươi một nghìn ba trăm tám mươi bảy)* đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào 400.000 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 11.551.387 *(Mười một triệu năm trăm năm mươi một nghìn ba trăm tám mươi bảy)* đồng.

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

6. Về quyền kháng cáo: Án tuyên Cg khai có mặt ông Nguyễn Văn Minh (đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Võ Văn L, Nguyễn Thị H, Võ Thị Thí, Võ Văn Hậu, Võ Văn Sang); ông Lê Văn C, bà Kiều Thị T. Thời hạn kháng cáo của các ông, bà L, H, C, T, Thí, Hậu, Sang là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Thời hạn kháng cáo của Ủy ban nhân dân xã Phú Hữu, Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực huyện An Phú là 15 ngày kể từ ngày Bản án này được tống đạt hợp lệ theo quy định.

Kèm theo Bản án này là bản sao Bản vẽ hiện trang khu đất ngày 30/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

(*Trong 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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).*

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- VKSND huyện An Phú (1);
- THADS huyện An Phú (1);
- Các đương sự (9);
- Luật sư (1);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Trần Văn Sáu**