

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 114/2021/DS-ST

Ngày: 02/7/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lai Ngọc Trí**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà **Trần Thị Dung**

2/ Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy Mỹ** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 5 năm 2021, ngày 04/6/2021 và ngày 02/7/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 180/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Tuyết V.**, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số ..., tổ 3, khu vực 2, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Phú H.**, sinh năm 1957 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Số ..., đường T, phường C, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Khánh T.**, sinh năm 1981

HKTT: Số ..., khu vực 3, phường Ng, thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ tạm trú: Số ..., tổ 3, khu vực 2, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thế Th.**, sinh năm 1957 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Số ..., đường C, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Ngọc S.**, sinh năm 1956 (*chết ngày 24/12/2017*).

Những người kế thừa tổ tụng:

- Ông **Nguyễn Khánh T.**, sinh năm 1981

- Bà **Nguyễn Thị Cẩm H1.**, sinh năm 1959

Cùng tạm trú: Số ..., tổ 3, khu vực 2, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà **Nguyễn Thị Cẩm H1.**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số ..., đường B, khu vực 5, phường L, thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Khánh T.** (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/7/2019) – (*Đề nghị xét xử vắng mặt*).

3/ Bà **Phan Thanh Thúy D.**, sinh năm 1982 (*Đề nghị xét xử vắng mặt*).

Địa chỉ: Số ..., đường Ng, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

4/ Ông **Nguyễn Ngọc Ch.**, sinh năm 1959

5/ Ông **Nguyễn Vũ L.**, sinh năm 1991

HKTT: khu vực 5, phường C, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Số ..., đường số 5, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Ông Ch., ông L. ủy quyền cho ông Nguyễn Phú H. – Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2021.

6/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết L1.**, sinh năm 1983

7/ Ông **Nguyễn Vũ Tr.**, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Số ..., tổ 3, khu vực 2, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (*Bà L1. và ông Tr. đề nghị xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện nguyên đơn - ông Nguyễn Phú H. trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở và được người môi giới là ông Nguyễn Lương Th1., hiện ngụ tại số 388/14/14B, tổ 3, khu vực 2, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ giới thiệu. Ngày 09/11/2015, bà Lê Thị Tuyết V. đã đến gặp vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S. và bà Nguyễn Thị Cẩm H1.. Tại đây, với sự chứng kiến của ông Th1., ông S. và bà H1. đã cho bà V. biết là mình có tài sản cần bán là thửa đất 60m² và căn nhà cấp 4 trên thửa đất tại đây (số 388H58, tổ 3, khu vực 2, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ),

với giá là 440.000.000 đồng. Bà V. với ông S., bà H1. đã làm hợp đồng với thỏa thuận số tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết thực hiện việc mua bán nhà đất này là 19.500.000 đồng. Theo đó, gia đình bà V. sẽ giao tiếp cho ông S., bà H1. số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 13/11/2015 thì bà V. có quyền dọn vào căn nhà này.

Đến ngày 13/11/2015, theo thỏa thuận và tại địa chỉ nêu trên, ông S. đã viết sẵn hợp đồng, trong đó Bên bán là vợ chồng ông S. và bà H1. (đã ký tên) và người làm chứng cùng ký tên là ông Nguyễn Lương Th1.. Nhưng, khi cho bà V. xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE650048 ngày 19/8/2011 (số vào sổ cấp GCN: CH04417) lại mang tên ông Nguyễn Khánh T., sinh năm 1981, CMND: 363545108, địa chỉ: 388A/38, khu vực 2, phường An Khánh, quận Ninh Kiều (địa chỉ mới là: số 388/H58, tổ 3, khu vực 2, phường An Khánh, quận Ninh Kiều). Ông S. và bà H1. nói với bà V. là: “Căn nhà và đất đó là của vợ chồng ông, nhưng vì có một con trai nên đã để cho nó đứng tên”. Do đó, bà V. không đồng ý ký vào hợp đồng này, đồng thời đã yêu cầu phải làm lại hợp đồng do chính ông T. đứng tên bên bán. Sau đó, theo yêu cầu của bà V., ông S. đã viết lại Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 13/11/2015, với bên bán là ông Nguyễn Khánh T..

Quá trình thực hiện hợp đồng với ông T., bà V. đã thanh toán cho ông S., bà H1. và ông T. tất cả là 260.000.000 đồng (*Hai trăm sáu chục triệu đồng*) theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể:

- Ngày 09/11/2015 theo Hợp đồng đặt cọc, bà V. đã đặt cọc cho ông S., bà H1. số tiền 19.500.000 đồng. Tại Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất, bà V. đã bổ sung 500.000 đồng tiền đặt cọc. Tổng cộng tiền đặt cọc, ông T. đã xác nhận trên Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất lập ngày 13/11/2015 là 20.000.000 đồng.

- Ngay khi ký Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất lập ngày 13/11/2015, bà V. đã trả trước cho ông S. và ông T. 100.000.000 đồng.

- Ngày 21/11/2015, theo yêu cầu của ông S. và ông T., bà V. đã trả thêm 80.000.000 đồng.

- Ngày 19/12/2015, bà H1. và ông T. đã nhận tiếp của bà V. 10.000.000 đồng (trong khoản 60.000.000 đồng trả chi phí cho việc chuyển mục đích sử dụng đất theo Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất).

Ngày 06/02/2016, ông S. và ông T. đã nhận thêm của bà V. 45.000.000 đồng trong số 60.000.000 đồng trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Tại biên nhận ghi ngày 17/3/2015, ông S. và bà H1. đã xác nhận “bên bán đã nhận tổng số tiền là

260.000.000 đồng như đã giao kết trong hợp đồng. Bên bán tiến hành lên thổ cư cho bên mua như đã giao kết".

Tuy nhiên, cho đến nay bên ông T. vẫn không thực hiện chuyển mục đích sử dụng 25m² QSDĐ trong tổng số 60m² theo thỏa thuận ban đầu để chuyển nhượng cho bà V., ngoài ra có chứng cứ cho thấy ông T. đã làm thủ tục tặng cho QSDĐ đó cho bà H1.. Quá trình thực hiện hợp đồng ông S., bà H1. và ông T. đã không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của mình, gây thiệt hại quyền, lợi ích hợp pháp của bà V. được pháp luật bảo vệ.

Theo thỏa thuận, để thuận lợi cho gia đình sử dụng nhà, bà V. phải sửa chữa: Lợp tol mái nhà; làm hàng rào, mái che trước sân nhà; sửa bếp, phòng vệ sinh; làm hố ga, cống thoát nước; đi đường dây điện trong nhà với tổng cộng chi phí là 25.000.000 đồng.

Do đó, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà V. yêu cầu Tòa án giải quyết đối với người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, như sau:

Buộc ông Nguyễn Khánh T., tiếp tục thực hiện Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 13/11/2015. Nếu ông T. không thực hiện Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất nêu trên thì buộc ông Nguyễn Khánh T., ông Nguyễn Ngọc S. và bà Nguyễn Thị Cẩm H1. phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại bà V. số tiền 260.000.000 đồng đã nhận. Đồng thời, phải trả cho bà V. các khoản: Số tiền tương đương số tiền đặt cọc 19.500.000 đồng; 25.000.000 đồng chi phí sửa chữa nhà; thiệt hại do bên ông T. chiếm dụng 260.000.000 triệu đồng, tính đến thời điểm giải quyết xong vụ án, theo lãi suất cơ bản của ngân hàng Nhà nước và các thiệt hại khác như: Chi phí dọn nhà đi theo thực tế phát sinh; chi phí thuê nhà tạm thời trong thời gian chờ mua được nhà mới.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Thế Th. trình bày ý kiến:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn đồng ý thanh toán lại cho nguyên đơn tổng số tiền là 400.000.000 đồng.

Giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 13/11/2015 giữa ông Nguyễn Khánh T. với bà Lê Thị Tuyết V. vô hiệu, do vi phạm về hình thức chưa được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu bà Lê Thị Tuyết V. trả lại phần diện tích quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 61,6m², tọa lạc tại số 388H58, tổ 3, khu vực 2, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Phần đất thuộc diện tích

162.4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BE 650048 (Số vào sổ: CH04417) do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 19/8/2011 cho Nguyễn Khánh T..

Tại phiên tòa:

** Đại diện nguyên đơn trình bày:*

Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Khánh T. tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 13/11/2015. Tr. hợp bị đơn không thực hiện được thì phải bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng với tổng số tiền là 967.975.663 đồng (dựa trên giá trung bình của kết quả định giá ngày 31/5/2021 và ngày 28/6/2021). Trong đó giá quyền sử dụng đất là 810.000.000 đồng, giá nhà là 105.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn do hết thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa, đây chỉ là hợp đồng nguyên tắc để làm cơ sở ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc không công chứng sẽ không bị vi phạm về mặt hình thức, vì vậy sẽ không bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

Phía bị đơn trình bày đây là tài sản chung của vợ chồng giữa ông Nguyễn Khánh T. và bà Phan Thanh Thúy D. là chưa có cơ sở xác định bởi vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện một mình ông T. đứng tên. Ngoài ra, việc chuyển nhượng và tách thửa quyền sử dụng đất đối với diện tích ghi trong hợp đồng là hoàn toàn thực hiện được do không vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng phía ông Nguyễn Khánh T. không thực hiện chuyển mục đích quyền sử dụng đất và tách thửa cho nguyên đơn là cố tình trì hoãn để không thực hiện hợp đồng nên phải bồi thường thiệt hại.

** Đại diện bị đơn trình bày:*

Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 13/11/2015 giữa ông Nguyễn Khánh T. và bà Lê Thị Tuyết V. là vô hiệu do vi phạm về mặt hình thức không được công chứng theo quy định pháp luật. Hơn nữa, đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Nguyễn Khánh T. và bà Phan Thanh Thúy D. nên chỉ một mình ông T. ký chuyển nhượng là không phù hợp.

Ngoài ra, diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định pháp luật nên thỏa thuận trong hợp đồng đã vi

phạm điều cấm của pháp luật, vì vậy không tính thời hiệu khởi kiện để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn với tổng số tiền là 400.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và qua tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Buộc bị đơn ông Toàn và bà H1. phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 494.587.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 13/11/2015.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

+ Tuyên bố hợp đồng ngày 13/11/2015 vô hiệu.

+ Buộc nguyên đơn phải giao trả diện tích 61,6m² và căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số 388/H58, tổ 3, khu vực 2, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết V. khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Khánh T. thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu trả lại tiền đã thanh toán và yêu cầu bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bị đơn ông Nguyễn Khánh T. có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không tuân thủ về mặt hình thức và yêu cầu nguyên đơn trả lại nhà, đất. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ông Nguyễn Khánh T. với tư cách là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm H1. có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ngày 24/12/2017 ông Nguyễn Ngọc S. chết nên Tòa án đã xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S. gồm: Bà Nguyễn Thị Cẩm H1. (vợ), ông Nguyễn Khánh T. (con) kế thừa tố tụng theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Theo nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp hủy hợp đồng thì bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 260.000.000 đồng, tiền phạt cọc 20.000.000 đồng, tiền chi phí sửa chữa nhà 25.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định pháp luật trên số tiền đã giao cho bị đơn. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền là 967.975.663 đồng, trong đó giá quyền sử dụng đất là 810.000.000 đồng, giá nhà là 105.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 20.000.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bị đơn đối với hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 13/11/2015.

Qua xem xét “*Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 13/11/2015*” giữa bà Lê Thị Tuyết V. với ông Nguyễn Khánh T.. Tuy chỉ là hợp đồng thỏa thuận nhưng bản chất có đầy đủ nội dung thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy đây chỉ là hợp đồng viết tay giữa các đương sự không được công chứng, chứng thực là vi phạm điểm điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005,

điểm a.6, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Ngoài ra, căn cứ theo quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định *“Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu”*.

Đối chiếu với quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 13/11/2015 giữa bà Lê Thị Tuyết V. và ông Nguyễn Khánh T. thuộc trường hợp bị vô hiệu.

Xét thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thừa nhận có ký hợp đồng với bị đơn và đã giao trước cho bị đơn 260.000.000 đồng trong tổng số tiền 440.000.000 đồng. Vì vậy, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì vẫn còn thời hiệu khởi kiện. Hơn nữa, do hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật về diện tích tối thiểu để được tách thửa nên không áp thời hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, yêu cầu khởi kiện tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu phản tố tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bị đơn ông Nguyễn Khánh T. có cơ sở chấp nhận.

[3] Giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Theo đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn mặc dù không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng yêu cầu bị đơn và bà H1. liên đới trả lại số tiền 967.975.663 đồng do không tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường thiệt hại; phía bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại là 400.000.000 đồng. Yêu cầu này của nguyên đơn thực chất là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“1. 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 xác lập.*

2. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện

vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Ngoài ra, căn cứ theo điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu sẽ được Hội đồng xét xử xem xét từng vấn đề như sau:

- Xác định lỗi yếu tố lỗi của các bên.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng theo hợp đồng các bên thỏa thuận bị đơn có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đối với 25m² đất cây lâu trong diện tích 61,6m² thành đất thổ cư để chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, do bị đơn không thực hiện nên hợp đồng không thể thực hiện được.

Xét thấy, tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định 49/2009/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp là đất trồng cây lâu năm của phường thuộc quận diện tích tối thiểu được tách thửa là 200m² và khoản 1 Điều 4 Quyết định 19/2014/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất thổ cư thuộc các phường được tách thửa là 40m². Vì vậy, khi ký hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất các bên đã biết phần đất chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa và chuyển mục đích nhưng vẫn ký hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, từ các tình tiết sự thật khách quan của vụ án thể hiện qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa thể hiện lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2015 vô hiệu là thuộc về cả phía nguyên đơn và bị đơn. Mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu phạt số tiền cọc 20.000.000 đồng. Xét thấy, mục đích của việc đặt cọc là nhằm đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng, do hợp đồng đã thực hiện được một phần, bị đơn đã giao nhà cho nguyên đơn từ năm 2015 đến nay nên việc đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng đã hoàn thành. Hơn nữa, do hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu nên thỏa thuận phạt cọc trong hợp đồng cũng không có giá trị pháp lý để thi hành. Từ những phân tích nêu trên, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền cọc 20.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

- *Xác định thiệt hại và trách nhiệm bồi thường thiệt hại.*

Căn cứ theo quy định tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “...*thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm...*”. Ngoài ra, tại điểm c.1 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP dẫn chiếu đến điểm b.3 tiểu mục 2.4 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “...*Khoản tiền chênh lệch được tính theo tỷ lệ số tiền bên mua nhà đã trả*”.

Đối với yêu cầu của phía nguyên đơn phải tính 25m² quyền sử dụng đất cây lâu năm bị đơn thỏa thuận chuyển mục đích lên thổ cư theo giá đất thổ cư để làm cơ sở bồi thường thiệt hại. Hội đồng xét thấy theo hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất giữa các bên là loại đất cây lâu năm, do hợp đồng đã bị vô hiệu nên các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng không có hiệu lực thi hành. Vì vậy yêu cầu tính phần đất 25m² theo giá đất thổ cư của phía nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa ngày 04/6/2021 phía nguyên đơn, bị đơn thống nhất định giá lại tài sản và chọn Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân để định giá. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Chứng thư thẩm định giá số CTSGCT1560621 ngày 28/6/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân làm cơ sở để xác định thiệt hại.

Do đó, thiệt hại đối với bà Lê Thị Tuyết V. được xác định như sau:

+ Giá chuyển nhượng thỏa thuận 440.000.000 đồng, bà V. đã thanh toán được 260.000.000 đồng, tương đương 59,09%.

+ Thiệt hại đối với toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 1.234.000.000 đồng – 440.000.000 đồng = 794.000.000 đồng.

Như vậy, thiệt hại của bà V. là $(794.000.000 \text{ đồng} \times 59,09\%)/2 = 234.587.300 \text{ đồng}$. Tổng số tiền ông Nguyễn Khánh T. và bà Nguyễn Thị Cẩm H1. phải liên đới thanh toán lại cho bà Lê Thị Tuyết V. là 260.000.000 đồng + 234.587.300 đồng = 494.587.000 đồng.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Tổng chi phí là 24.000.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng 16.000.000 đồng và bị đơn đã tạm ứng 8.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị

đơn được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này là 12.000.000 đồng. Vì vậy, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 4.000.000 đồng.

Đối với chi phí định giá tài sản 3.500.000 đồng nguyên đơn trình bày: do yêu cầu định giá diện tích đất 25m² theo giá đất thổ cư theo Chứng thư thẩm định giá số 1192/CT.SACC-CT ngày 28/10/2020 của Công thu cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam. Do đây là chi phí nguyên đơn tự yêu cầu ngoài phạm vi định giá tài sản của Tòa án trung cầu và không có cơ sở xem xét nên phải tự chịu chi phí này.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết V. phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

+ Nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết V. phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 22.935.546 đồng (bao gồm tiền phạt cọc 20.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại không được chấp nhận)

+ Bị đơn ông Nguyễn Khánh T. và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm H1. phải chịu 23.783.480 đồng. Mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí, cụ thể ông T. phải chịu 11.891.740 đồng, bà H1. phải chịu 11.891.740 đồng, do bà H1. thuộc trường hợp là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí phải chịu.

[5] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165, Điều 202; khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 128, Điều 134, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và tiểu mục 2.4 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Điều 123, khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

-Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết V. về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Khánh T. tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 13/11/2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 13/11/2015 giữa bà Lê Thị Tuyết V. và ông Nguyễn Khánh T. là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc ông Nguyễn Khánh T. và bà Nguyễn Thị Cẩm H1. phải liên đới thanh toán lại cho bà Lê Thị Tuyết V. tổng số tiền 494.587.000 đồng.

+ Buộc bà Lê Thị Tuyết V. có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích 61,6m² và căn nhà cấp 4 trên đất tọa lạc tại số 388/H58, tổ 3, khu vực 2, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho bị đơn.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc 20.000.000 đồng với bị đơn.

4. Về chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu 12.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Bị đơn ông Nguyễn Khánh T. phải chịu 12.000.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại 4.000.000 đồng chi phí định giá tài sản, bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết V. phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

+ Nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết V. phải chịu án phí có giá ngạch là 22.935.546 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.800.000 đồng nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu tiền số 003981 ngày 19/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ bà V. phải nộp thêm 12.135.546 đồng.

+ Bị đơn ông Nguyễn Khánh T. phải chịu 11.891.740 đồng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 003025 ngày 07/9/2020, ông T. còn phải chịu 11.591.740 đồng.

+ Bà H1. được miễn nộp T. bộ án phí phải chịu.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Các ương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lai Ngọc Trí