

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 56/2020/DS-PT
Ngày 26-02-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng; hợp đồng mua bán nhà
ở; bồi thường thiệt hại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

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

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Ông Nguyễn Văn Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 341/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng mua bán nhà ở; bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-PT ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện MH bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 377/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2019, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1970;

Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã BPT, huyện MH, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng K1, sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã BPT, huyện MH, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2014).

2. Bị đơn: Bà Đinh Ngọc T1, sinh năm 1966;

Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã BPT, huyện MH, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phan Thị Thu H2, sinh năm 1987; Địa chỉ cư trú: Ấp BL, xã TL, huyện TT, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2014).

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

3.1. Bà Trình Thị Bé C1, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã BPT, huyện MH, tỉnh Long An.

3.2. Anh Nguyễn Văn V1, sinh năm 1996. Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã BPT, huyện MH, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Đinh Ngọc T1.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Văn H1 và bà Trình Thị Bé C1 được Nhà nước giao quyền sử dụng đất ở khu dân cư vượt lũ tại lô số 25- Khu D, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Trên đất có căn nhà tình nghĩa thờ cúng liệt sĩ Nguyễn Văn Khanh - cha của ông H1. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông H1, bà Chính và con Nguyễn Văn V1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và căn nhà cho bà Đinh Ngọc T1 với số tiền 110.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 15/10/2011. Khi chuyển nhượng thì hai bên đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu do còn nợ tiền vay mua nền nhà của Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam. Đến nay, đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhà vẫn chưa được cấp quyền sở hữu. Ông H1 tìm hiểu biết nhà tình nghĩa không được chuyển nhượng nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là nhà tình nghĩa, lập ngày 15/10/2011 đối với đất và nhà trên lô đất số 25- Khu D, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Ông H1 và bà T1 thống nhất giá đất theo chứng thư thẩm định, giá nhà theo biên bản định giá.

Ông H1 đồng ý liên đới cùng bà Trình Thị Bé C1 trả lại cho bà T1 110.000.000 đồng và trả lãi theo lãi suất ngân hàng là 1%/tháng. Ông H1 xin trả dần trong thời hạn 02 năm - 2020 và 2021. Ông H1 xin rút yêu cầu buộc bà Thúy bồi thường thiệt hại đối với một cái tủ là 5.000.000 đồng và bộ chân đèn là 1.000.000 đồng. Tổng cộng là 6.000.000 đồng.

Bị đơn bà Đinh Ngọc T1 đề nghị tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (nhà tình nghĩa) lập ngày 15/10/2011 đối với nhà và đất trên lô đất số 25- Khu D, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Nếu hợp đồng bị vô hiệu hoặc bị hủy thì đề nghị ông H1 và bà C1 phải bồi thường 100% thiệt hại với số tiền 434.000.000đ là số tiền chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá theo kết quả định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trình Thị Bé C1 vắng mặt, không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn V1 vắng mặt, không có ý kiến.

Ngày 05/9/2014, ông Nguyễn Văn H1 có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện MH yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 26/9/2014, Tòa án nhân dân huyện MH thụ lý vụ án.

Ngày 29/9/2015, Tòa án nhân dân huyện MH tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 22/6/2017, Tòa án nhân dân huyện MH thụ lý bổ sung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn.

Ngày 22/6/2018, Tòa án nhân dân huyện MH thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại của ông H1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 Tòa án nhân dân huyện MH đã căn cứ vào các Điều 689, Điều 134, Điều 130, Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 127, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà C1, anh V1 và bà T1 đối với quyền sử dụng đất lô đất số 25- Khu D, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2011 giữa ông H1, bà C1, ông V1 và bà T1 đối với quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu toàn bộ.

Căn cứ vào các Điều 450, Điều 134, Điều 130, Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 93, Điều 91 Luật nhà ở năm 2005, xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 về hủy hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông H1, bà C1, anh V1 và bà T1 đối với căn nhà tọa lạc tại lô đất số 25- Khu D, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 15/10/2011 giữa ông H1, bà C1, anh V1 và bà T1 đối với căn nhà trên phần đất nêu trên bị vô hiệu toàn bộ.

Căn cứ các Điều 127, 137 và Điều 410 của Bộ luật Dân sự năm 2005, xử: Bà T1 phải hoàn trả lại quyền sử dụng đất lô đất số 25- Khu D, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An cho ông H1 và bà C1 và căn nhà tọa lạc trên đất nêu trên. Quyền sử dụng đất, căn nhà được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 215-2017 ngày 29/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện MH và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện MH, tỉnh Long An. Ông H1 và bà C1 phải liên đới hoàn trả lại bà T1 số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng). Ông H1 và bà C1 phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà T1 số tiền 217.000.000đ (hai trăm mười bảy triệu đồng).

Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 7.362.000đ (bảy triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn đồng), ông H1 và bà T1 mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 3.681.000đ (ba triệu sáu trăm tám mươi một ngàn đồng), đã nộp xong.

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử về án phí: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Trình Thị Bé C1 phải liên đới chịu số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) và 10.850.000đ (mười triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng), tổng cộng là 11.150.000đ (mười một triệu một trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H1, hoàn trả lại ông H1 số tiền tạm ứng án phí 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 00467 ngày 26 tháng 9 năm 2014 và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003367 ngày 19 tháng 6 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MH. Bà Trình Thị Bé C1 phải chịu số tiền 5.755.000đ (năm triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) sung vào công quỹ Nhà nước.

Căn cứ vào các Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, về trách nhiệm do chậm nộp các khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi: Kể từ ngày bản án, quyết định 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) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với trường hợp khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi: Kể từ ngày bản án, quyết định 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản của ông Nguyễn Văn H1 đối với bà T1. Ông H1 có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 30/9/2019, bị đơn bà Đinh Ngọc T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Bà T1 cho rằng việc án sơ thẩm xác định mỗi bên có ½ lỗi là không đúng. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở không thực hiện là do bên bán.

Ngày 15/10/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm về việc tuyên án và án phí.

Tại Toà phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện cho bị đơn không rút kháng cáo.

Nguyên đơn do ông Nguyễn Hoàng K1 đại diện không đồng ý yêu cầu kháng cáo của phía bà T1. Hợp đồng chuyển nhượng đất và mua bán nhà không đúng quy định của pháp luật. Phía bà T1 biết nhà đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng vẫn mua trong khi đất chưa được cấp quyền sử dụng đất do chưa thanh toán tiền cho ngân hàng; nhà là nhà tình nghĩa thờ cúng liệt sĩ (anh ruột của ông). Vợ chồng ông H1, bà C1 là người dân thiếu hiểu biết, đang túng quẫn nên bất chấp pháp luật. Hiện đã bỏ nhà đi làm ăn. Ông đồng ý như bản án sơ thẩm đã xử để gìn giữ nơi thờ cúng liệt sĩ.

Bị đơn do bà Phan Thị Thu H2 xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông H1 vì ông H1 đã nhận tiền và giao nhà cho bà T1. Hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng có điều kiện. Bên ông H1 sau khi nhận tiền sẽ hoàn tất nghĩa vụ với ngân hàng rồi làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó sang tên cho bà T1 nhưng ông H1 không thực hiện. Khi hai bên thỏa thuận bên ông H1 đã có quyết định giao nhà đất. Nay ông H1 lợi dụng việc đất chưa được cấp giấy và cho rằng nhà tình nghĩa không đồng ý chuyển nhượng là ông H1 cố tình vi phạm hợp đồng. Án sơ thẩm nhận định việc nhà đất chưa có giấy để vô hiệu và chia ½ thiệt hại là không đảm bảo quyền lợi của bà T1. Mặt khác, án sơ thẩm cũng chưa ra quyết định buộc thực hiện về hình thức hợp đồng nên không thể xác định lỗi. Hơn nữa, việc mua bán từ năm 2011 nhưng đến 2014 ông H1 mới khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng là đã ba năm cho thấy lỗi là của ông H1. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Buộc ông H1 bồi thường toàn bộ thiệt hại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình. Kháng nghị và kháng cáo hợp lệ đúng quy định tại các điều 272, 273 và 279 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Bà T1 đề nghị xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông H1 nhưng hợp đồng của các bên vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức. Ông H1 chưa được cấp quyền sử dụng đất hoặc các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu từ thời điểm xác lập hợp đồng nên án sơ thẩm vô hiệu, buộc trả lại những gì các bên đã nhận. Nguyên nhân vô hiệu do lỗi của hai bên nên phải gánh lấy một phần thiệt hại. Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo phần buộc bồi thường toàn bộ thiệt hại của bà T1. Đối với trình bày về chi phí tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử kiểm tra để xem xét chấp nhận hay không chấp nhận.

Về kháng nghị. Án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng của nguyên đơn nhưng lại vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả từ đó tuyên về án phí không đúng. Trường hợp này phải tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bà T1 chịu án phí không giá ngạch. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ đề nghị chấp nhận, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Đinh Ngọc T1 kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu xin vắng trong suốt quá trình tố tụng, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng mua bán nhà ở và bồi thường thiệt hại” là những tranh chấp quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân huyện MH thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền. Quá trình xem xét giải quyết, cấp sơ thẩm có xem xét các quan hệ tranh chấp nhưng bản án chỉ xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ.

Bà T1 kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án, áp dụng Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

2. Đối với kháng cáo của bà Đinh Ngọc T1 thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Văn H1 và bà Trình Thị Bé C1 là người sử dụng đất tại lô số 25- Khu D khu dân cư vượt lũ, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An và căn nhà tình nghĩa trên đất nhưng ông H1 và bà C1 chưa được Ủy ban nhân dân huyện MH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

[2.2] Ngày 15/10/2011, vợ chồng ông H1 lập “Hợp đồng sang nhượng đất và nhà tình nghĩa” cho bà T1 đối với thửa đất số 611, tờ bản đồ số 6, lô số 25D tọa lạc tại ấp 2, xã BPT, giá thỏa thuận 110.000.000đ. Bên bà T1 đã giao đủ tiền cho bên gia đình ông H1 nhưng bên ông H1 chưa làm thủ tục để sang tên và giao nhà đất cho bà T1.

[2.3] Ông H1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất và nhà tình nghĩa lý do tài sản là nhà tình nghĩa thờ cúng liệt sĩ. Bà T1 yêu cầu phía ông H1, bà C1 phải hoàn trả 100% giá trị nhà và đất vì nguyên nhân không thực hiện hợp đồng lỗi hoàn toàn thuộc về ông H1.

[2.4] Xét “Hợp đồng sang nhượng đất và nhà tình nghĩa” ngày 15/10/2011 đối với quyền sử dụng đất và nhà tình nghĩa tại lô số 25- Khu D, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 6, ở khu dân cư vượt lũ tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An:

Thứ nhất, thời điểm chuyển nhượng đất, người sử dụng đất ông H1 chưa được cấp quyền sử dụng đất theo Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 nên không có quyền chuyển nhượng.

Thứ hai, căn nhà tình nghĩa trên đất, ông H1 và bà C1 cũng chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên không đủ điều kiện mua bán theo Điều 91 Luật Nhà ở năm 2005.

Thứ ba, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay mua bán nhà ở phải đảm bảo về hình thức hợp đồng, phải được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 450, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở.

“Hợp đồng sang nhượng đất và nhà tình nghĩa” ngày 15/10/2011 chưa tuân thủ đúng, đủ các điều kiện về hình thức, đối tượng chuyển nhượng và điều kiện giao kết nói trên nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà, đồng thời vô hiệu hợp đồng sang nhượng đất và nhà tình nghĩa là có căn cứ.

[2.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, án sơ thẩm buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu các bên đều có lỗi. Các chủ thể tham gia giao dịch đều có năng lực dân sự đầy đủ nhưng không tìm hiểu điều kiện chuyển nhượng mua bán khi tham gia giao dịch. Cho nên phải gánh lấy thiệt hại do hành vi có lỗi của mình gây ra. Án sơ thẩm chia đôi thiệt hại là có xem xét, phù hợp theo Điều 122, Điều 134 Bộ luật dân sự 2005.

[2.6] Bà T1 tiếp tục kháng cáo cho rằng lỗi hoàn toàn về phía ông H1 nhưng không đưa ra được chứng cứ gì khác chứng minh trong khi như đã phân

tích trên nên không có cơ sở chấp nhận, bác kháng cáo như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[3] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thấy:

[3.1] Về tuyên án.

Việc án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà tình nghĩa ngày 15/10/2011 của ông H1 mà tuyên vô hiệu hợp đồng là có xem xét. Bởi dù hủy hay vô hiệu đều là chấp dứt một giao dịch dân sự nhưng vô hiệu là do vi phạm điều kiện về chủ thể, đối tượng và hình thức giao dịch. Hủy hợp đồng là do hợp đồng giao dịch thỏa mãn các điều kiện chủ thể, đối tượng nhưng do một hoặc hai bên không đồng ý tiếp tục thực hiện mà yêu cầu hủy. Do đó việc án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà tình nghĩa mà tuyên vô hiệu không bị xem là mâu thuẫn hay vi phạm quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Trong hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà tình nghĩa ngày 15/10/2011 tuy có sự tham gia của Nguyễn Văn V1 sinh năm 1996 nhưng không xem là do người chưa thành niên xác lập. Vì Vũ là con của ông H1 và bà C1 hai người này cũng đồng thời là người giám hộ cho con chưa thành niên.

[3.2] Về án phí.

Bà T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng yêu cầu này không được chấp nhận, án sơ thẩm không buộc bà T1 chịu án phí mà buộc ông H1 và bà C1 chịu, sau đó miễn cho ông H1 là không đúng. Vì thế chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí.

Buộc bà T1 phải chịu 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá gach. Ông H1 và bà C1 phải chịu 10.850.000đ tiền án phí có giá ngạch.

Xét ông H1 là con của liệt sĩ, trực tiếp thờ cúng liệt sĩ nên là thân nhân liệt sĩ theo Điều 14 Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng năm 2005 lẽ ra được miễn theo điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, vụ án này thụ lý trước ngày 01/7/2017 nên theo Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, án phí được áp dụng theo Pháp lệnh án phí năm 2009. Án sơ thẩm xét miễn cho ông H1 ½ là không đúng. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí phúc thẩm, áp dụng Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo không được chấp nhận, bà T1 phải chịu, nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị giữ nguyên có hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 293 và Điều 296; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị T1.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 16/9/2019

Tòa án nhân dân huyện MH.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điểm c, Khoản 1 Điều 217, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 689, Điều 450, Điều 122, Điều 134 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 50, Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 91, Khoản 3 Điều 93, Luật Nhà ở 2005; Các Điều 11, Điều 14, Điều 27, Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 đối với bà Đinh Thị T1 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà tình nghĩa”.

1.1. Vô hiệu “Hợp đồng sang nhượng đất và nhà tình nghĩa” ngày 15/10/2011 đối với quyền sử dụng đất và nhà tình nghĩa tại lô số 25- Khu D, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 6, ở khu dân cư vượt lũ tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

1.2. Buộc bà Đinh Thị T1 phải hoàn trả lại quyền sử dụng đất lô đất số 25- Khu D, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 06 và căn nhà tọa lạc trên đất tọa lạc tại xã Bình Phong Thạnh, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Trình Thị Bé C1.

Quyền sử dụng đất, căn nhà được thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 215-2017 ngày 29/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện MH và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện MH, tỉnh Long An.

1.3. Ông Nguyễn Văn H1 và bà Trình Thị Bé C1 phải liên đới hoàn trả lại bà T1 số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng) và phải liên đới bồi thường thiệt hại cho bà T1 số tiền 217.000.000đ (hai trăm mười bảy triệu đồng). Hai khoản là 327.000.000đ (Ba trăm hai mươi bảy triệu)

Kể từ ngày bản án, quyết định 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) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1 đối với bà Đinh Thị T1 về việc “Bồi thường thiệt hại tài sản”

Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản của ông Nguyễn Văn H1 đối với bà T1. Ông Nguyễn Văn H1 có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: 7.362.000đ. Buộc ông H1 và bà T1 mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 3.681.000đ (đã nộp xong).

4. Về án phí:

4.1. Buộc ông Nguyễn Văn H1 và Trình Thị Bé C1 phải liên đới chịu 10.850.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 200.000đ theo biên lai thu số 00467 ngày 26/9/2014 và 300.000đ theo biên lai thu số 0003367 ngày 19/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện MH. Ông Nguyễn Văn H1 và Trình Thị Bé C1 phải nộp tiếp 10.350.000 đồng.

4.2. Bà Đinh Thị T1 phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002976 ngày 03/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện MH.

5. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

6. 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:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện MH;
- Chi cục THADS huyện MH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị Hồng Vân – Nguyễn Văn Thu

Trần Văn Quán