

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 39/2021/DS - PT
Ngày 24 - 3 - 2021
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất;
Hợp đồng tín dụng”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phụng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thanh
Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hol – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Ông Nguyễn Văn Hòa
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2020/TLPT - DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DS - ST, ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 227/2020/QĐPT - DS ngày 30 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2021/QĐPT - DS ngày 29 tháng 01 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2021/QĐPT - DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị Diệu H (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2020) của nguyên đơn: Ông Thi Tấn S, sinh năm 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: phường F, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn T (Có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Đ (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019) của các bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn C (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Bà Hồ Thị T (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

Trụ sở: Phường V, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2019): Ông Huỳnh Thanh E, chức vụ: Phó Giám đốc chi nhánh C, tỉnh Hậu Giang (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ liên hệ: Ấp TT, thị trấn MN, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là bà Dương Thị Diệu H trình bày: Vào ngày 09/02/2017, nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn là ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ một căn nhà cấp 4 diện tích 95m² tờ bản đồ số 330, tờ bản đồ số 01-556, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Nguyên đơn đã nhận của bị đơn số tiền là 210.000.000 đồng, số tiền 140.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận 02 tháng sau khi lập hợp đồng sẽ thanh toán đủ. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang thế chấp vay Ngân hàng G, chi nhánh huyện C, Hậu Giang vay số tiền 140.000.000 đồng nên nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận bị đơn sẽ chịu trách nhiệm trả lãi thay cho nguyên đơn trên số tiền gốc 140.000.000 đồng này. Khi bị đơn trả hết số tiền chuyển nhượng còn lại là 140.000.000 đồng thì nguyên đơn sẽ tiến hành ký hồ sơ chuyển quyền cho bị đơn. Nguyên đơn đã giao nhà cho bị đơn ngay sau khi ký thỏa thuận mua bán nhà. Nhưng sau đó nguyên đơn phát hiện phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng dẫn đến việc nguyên đơn bị liệt vào danh sách khách hàng nợ xấu và không đi nước ngoài được. Nay nguyên đơn có yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên

bổ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2017 giữa nguyên đơn với các bị đơn là vô hiệu, buộc các bị đơn phải di dời đồ đạc ra khỏi nhà để trả lại nhà, đất cho nguyên đơn, buộc các bị đơn trả tiền thuê nhà với số tiền 48.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý trả lại bị đơn số tiền 210.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện về tiền thuê nhà 48.000.000 đồng đối với bị đơn.

Trong bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Đ có yêu cầu phản tố (đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn C và bà Hồ Thị T) trình bày:

Bị đơn thống nhất nội dung hợp đồng chuyển nhượng về thời gian, diện tích, giá chuyển nhượng và số tiền bị đơn đã thanh toán 210.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày. Về thời gian thanh toán số tiền 140.000.000 đồng còn lại thì hai bên thỏa thuận khi nào bị đơn trả đủ số tiền 140.000.000 đồng còn lại thì nguyên đơn sẽ làm thủ tục chuyển quyền cho bị đơn, chứ không thỏa thuận thời gian 02 tháng. Về phần tiền lãi trên số vốn gốc 140.000.000 đồng đang vay Ngân hàng thì nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu trách nhiệm trả một nửa số tiền lãi. Bị đơn thừa nhận có đóng lãi trễ cho Ngân hàng nhưng sau đó cũng đã thực hiện đóng lãi đầy đủ. Sau khi nhận nhà và đất, bị đơn đã sửa chữa nhà và sinh sống ổn định. Bị đơn có yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết: Tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất ngày 09/02/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền chi phí đầu tư cải tạo, sửa chữa nhà là 30.000.000 đồng, số tiền lãi mà bị đơn đã trả cho Ngân hàng là 42.285.378 đồng và số tiền chênh lệch giá trị nhà đất tại thời điểm các bên thỏa thuận so với thời điểm hiện tại.

Trong bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng G (đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Thanh E) có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 07/11/2018, Ngân hàng có cho bà Dương Thị Diệu H vay số tiền 140.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 11,5%/năm, áp dụng lãi suất biến đổi, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất thỏa thuận, lãi suất chậm trả 10%/năm, kỳ hạn trả nợ gốc theo phân kỳ trả nợ kèm theo hợp đồng, kỳ hạn trả lãi 04 tháng/lần. Để đảm bảo khoản vay trên, bà Hiền có thể chấp quyền sử dụng đất 95m² tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 495955 ngày 30/6/2009 do bà Hiền đứng tên. Nay có tranh chấp về tài sản bảo đảm tiền vay nên Ngân hàng yêu cầu bà Dương Thị Diệu H phải trả số tiền vay

trước hạn là 140.000.000 đồng tiền vốn gốc và tiền lãi phát sinh nếu có. Trường hợp bà H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên để đảm bảo thu hồi nợ. Vào ngày 13/6/2020 phía Ngân hàng đã rút yêu cầu độc lập này do phía nguyên đơn đã thanh toán xong.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DS - ST, ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

1. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 09/02/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

2. Bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ di dời toàn bộ vật dụng để trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa 330 (ONT) diện tích 95,7m² cho nguyên đơn Dương Thị Diệu H (theo Mảnh trích đo địa chính số 50-2019 ngày 05/8/2019 của Công ty TNHH-TV-TK-XD HD). Nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H có trách nhiệm trả lại cho bị đơn Lê Văn T và Nguyễn Thị Đ tổng số tiền là 276.947.495 đồng (hai trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi lăm đồng), bao gồm 210.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 66.947.495 đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực thi hành (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với việc bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn nếu gây thiệt hại thì chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả 48.000.000 đồng tiền thuê nhà.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng G đối với nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 05 tháng 8 năm 2020, bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 07 tháng 8 năm 2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang kháng nghị đối với Bản án số 116/2020/DS - ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của

Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang về phần xác minh, thu thập đánh giá chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án, chưa đảm bảo quyền và lợi ích cho các đương sự, việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang xin rút một phần kháng nghị, đối với nội dung liên quan đến chi phí tố tụng. Nguyên đơn tự nguyện nộp bổ sung trả lại cho Ngân hàng G số tiền 2.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 443/QĐKNPT – VKS - DS ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang sửa 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng

[1.1] Tòa án nhân dân huyện P thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng tín dụng” đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Bà Dương Thị T1 và ông Lê Văn N là cha mẹ ruột của bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ, trực tiếp sinh sống trong căn nhà và phần đất đang có tranh chấp. Việc nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và bà T1. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N và bà T1 vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành làm việc với bà Dương Thị T1. Tại biên bản làm việc ngày 11/12/2020, bà T1 thống nhất với ý kiến của bị đơn ông T và bà Đẹp, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đối

với ông Lê Văn N, ông N đã rời địa phương đi đến nơi khác làm ăn, không trực tiếp sinh sống trong căn nhà đang có tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án không nhất thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Đối ông Dương Văn T2 là cha ruột của bà Dương Thị Diệu H đã thực hiện việc đóng lãi thay cho bà H, theo chứng từ giao dịch ngày 13/02/2017 tại Ngân hàng G chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang. Tại biên bản làm việc ngày 15 tháng 3 năm 2021, ông Dương Văn T2 xác định đã thực hiện đóng lãi thay cho bà Dương Thị Diệu H nhiều lần, ông không có yêu cầu gì trong vụ án, ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vắng mặt ông.

Bà Lê Thị Thu P là chị ruột của bị đơn ông Lê Văn T đã thực hiện đóng lãi thay cho bị đơn, theo chứng từ giao dịch ngày 04/8/2017, và chứng từ giao dịch ngày 02/5/2019 tại Ngân hàng G chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang. Tại các biên bản làm việc ngày 15 tháng 3 năm 2021, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành làm việc với bà Lê Thị Thu P, bà Dương Thị T1 xác nhận đã thực hiện việc đóng lãi thay cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ. Bà P và bà T1 không có yêu cầu gì trong vụ án, và yêu cầu không tham gia tố tụng.

Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm nêu trên đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm phải nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với những thiếu sót nêu trên.

[1.3] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 8 năm 2020, bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ, có đơn kháng cáo đúng qui định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn

[2.1] Bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho bị đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, vào ngày 09/02/2017 nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất diện tích 95m² cho vợ chồng bị đơn Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ, giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 210.000.000 đồng. Tại thời điểm xác lập giao dịch, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang thế chấp tại Ngân hàng G (chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang). Việc thỏa thuận chuyển nhượng tài sản đang thế chấp, nhưng không

được sự đồng ý của Ngân hàng là đã vi phạm khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự 2015, về nghĩa vụ của bên thế chấp không được bán (chuyển nhượng) tài sản thế chấp. Mặt khác, phía bị đơn đã thanh toán nhưng chưa được hai phần ba nghĩa vụ đối với nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/02/2017 giữa các đương sự chỉ viết giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định là đã vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 119, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu, do vi phạm điều cấm pháp luật và không tuân thủ về mặt hình thức của giao dịch là đúng.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“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 giao dịch được 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”

Như vậy, đối với kháng cáo của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất cho bị đơn, là không có căn cứ pháp luật, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Do đó, bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại phần đất và tài sản gắn liền với đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, là có cơ sở.

[2.3] Sau khi nhận nhà, bị đơn có tiến hành sửa chữa một số hạng mục. Tại phiên tòa phía nguyên đơn cũng thống nhất cho phía bị đơn giao trả đất và nhà theo hiện trạng thực tế. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu nhưng không thu thập chứng cứ để xác định phía bị đơn đã sửa chữa những hạng mục nào trong nhà chính và nhà phụ để trừ ra, không tính vào giá trị

chênh lệch để buộc nguyên đơn bồi thường là chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự trong vụ án.

Đối với việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại chi phí sửa chữa nhà với số tiền 39.354.000 đồng. Qua xem xét thẩm định thực tế và tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn đã sửa chữa làm thay đổi một số hạng mục của căn nhà so với hiện trạng ban đầu. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, mặc dù bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nội dung này, nhưng khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án phải xem xét đến phần bị đơn đã sửa chữa thêm để tách ra khỏi giá trị căn nhà để tính giá trị chênh lệch. Vì giá trị chênh lệch tính theo yếu tố lỗi và xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của mỗi bên.

[2.4] Giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất thì theo nguyên đơn cho rằng bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho phía Ngân hàng 140.000.000 đồng và lãi phát sinh. Hội đồng xét xử xét thấy, lãi Ngân hàng thực tế có phát sinh. Theo chứng từ do Ngân hàng cung cấp, tổng số tiền lãi phát sinh là 51.803.614 đồng. Bị đơn trình bày đã đóng lãi được 42.285.378 đồng nhưng chỉ có chứng cứ chứng minh số tiền bị đơn đã đóng là 28.709.109 đồng, còn lại số tiền lãi do nguyên đơn đóng là 23.094.000 đồng. Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn số tiền đã thực hiện đóng lãi thay cho nguyên đơn là 28.709.109 đồng.

[2.5] Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do lỗi của hai bên không tuân thủ về hình thức lẫn nội dung. Do đó, lỗi của nguyên đơn và bị đơn là bằng nhau.

Theo chứng thư thẩm định giá số 22/BDS ngày 23/02/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá TN, tổng giá trị đất và nhà 648.618.000 đồng. Trong đó các hạng mục bị đơn đã đầu tư, xây dựng thêm gồm kệ bếp, nhà vệ sinh, mái che nhà trước, nền xi măng dưới mái che nhà trước, nền xi măng nhà phụ, diện tích lẫn bê nhà chính với tổng giá trị còn lại 24.428.646 đồng.

Đối với thiết bị và vật dụng có trong nhà chính và nhà phụ gồm dây điện, bóng đèn huỳnh quang, bồn cầu, vòi sen, đường dẫn nước, bồn rửa chén, kệ chén, bàn điện nổi, cửa nhà sau, có giá trị còn lại 1.334.100 đồng.

Đối với hạn mục đầu tư thêm của bị đơn, nếu tháo dỡ hoặc di dời sẽ làm mất giá trị và thẩm mỹ căn nhà. Nên nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 25.762.746 đồng.

Như vậy, phần đất và tài sản tranh chấp có giá trị chênh lệch là: 622.854.975 đồng – 350.000.000 đồng = 272.854.975 đồng.

Nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn tương ứng với mức độ lỗi 50% = 272.854.975 đồng : 2 = 136.427.487 đồng.

Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn số tiền 210.000.000 đồng + 28.709.109 đồng + 25.762.748 đồng + 136.427.487 đồng = 400.899.342 đồng.

[3] Từ những nhận định, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân huyện P, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định ở trên.

[4] Đối với căn nhà là nơi gia đình bị đơn đang sinh sống, nên khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất, gia đình bị đơn phải di dời đi nơi khác để trả lại nhà cho nguyên đơn. Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho bị đơn sắp xếp nơi ở mới, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét cho gia đình bị đơn thời gian lưu cư là thiếu sót. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định cho gia đình bị đơn được lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

[5] Trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm không tuyên chấp nhận một phần hay toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận phản tố của bị đơn là thiếu sót, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự và chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Án phí phúc thẩm không ai phải chịu.

Tòa án cấp sơ thẩm không làm biên bản quyết toán chi phí tố tụng, dẫn đến trường hợp Viện kiểm sát kháng nghị về chi phí tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về việc nhận tiền chi phí tố tụng và khi thực hiện thanh toán xong các chi phí, cần phải lập biên bản về việc quyết toán chi phí tố tụng với đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang đối với một phần bản án sơ thẩm số 116/2020/DS - ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H, về việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2017 giữa nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H và bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ, về việc yêu cầu nguyên đơn bà Dương Thị Diệu Hiền tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/02/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn.

3. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 09/02/2017 giữa nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H và bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ vô hiệu.

4. Buộc bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ di dời toàn bộ vật dụng để trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa 330; Tờ bản đồ số 01 - 556; Loại đất ở tại nông thôn, diện tích 95,7m² (Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H - 01645 cho nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H (*Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 02/HGR ngày 19/01/2020 của Công ty Cổ phần Tài nguyên và Môi trường Hậu Giang*).

Bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ, được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

5. Buộc nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H có trách nhiệm trả lại cho bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ tổng số tiền là 400.899.342 đồng (Bốn trăm triệu tám trăm chín mươi chín nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực thi hành (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với việc bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn nếu gây thiệt hại thì chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H,

về việc yêu cầu bị đơn trả 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền thuê nhà.

7. Đình chỉ yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng G đối với nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí không có giá ngạch và 6.821.374 đồng (Sáu triệu tám trăm hai mươi một nghìn ba trăm bảy mươi bốn đồng) án phí có giá ngạch, được khấu trừ từ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 0022032 ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang. Ông T và bà Đ phải nộp thêm 6.521.374 đồng (Sáu triệu năm trăm hai mươi một nghìn ba trăm bảy mươi bốn đồng).

8.2. Nguyên đơn phải chịu 20.035.973 đồng (Hai mươi triệu không trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng) án phí có giá ngạch, được khấu trừ số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo các biên lai thu số 0022012 ngày 24 tháng 7 năm 2019 và biên lai thu số 0020809 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang, nguyên đơn phải nộp thêm 18.535.973 đồng (Mười tám triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng).

8.3. Ngân hàng G được nhận lại 3.622.500 đồng (Ba triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021970 ngày 04 tháng 7 năm 2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn lại cho bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0022032 ngày 30/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang.

10. Về chi phí tố tụng:

10.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí dịch vụ đo đạc, chi phí thẩm định giá tài sản sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu 2.600.000 đồng (Hai triệu sáu trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp 5.200.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng). Buộc bị đơn nộp 2.600.000 đồng (Hai triệu sáu trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang để giao trả cho nguyên đơn.

Buộc nguyên đơn bà Dương Thị Diệu H nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang để trả cho Ngân hàng G.

10.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí dịch vụ đo đạc, chi phí thẩm định giá tài sản phúc thẩm: Buộc bị đơn ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu chi phí tổ tụng phúc thẩm 5.370.000 đồng (Năm triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng) (Bao gồm chi phí thẩm định đo vẽ lược đồ 1.800.000 đồng, chi phí thẩm định giá 3.570.000 đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 qui 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 24/3/2021.

*** Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Phụng