

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **17/2022/DS - PT**
Ngày 06 - 4 - 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hữu Việt

Các Thẩm phán: Ông Ma Hồng Thắng, Ông Hà Văn Chương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Ông Trần Công Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 07/2022/TLPT-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 165/2021/DS - ST, ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2022/QĐ-PT, ngày 16 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trịnh Thị H**, sinh năm 1960;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị H: Chị Lâm Kiều T, sinh năm 1988;

Nơi ĐKKHKT: Khu Đ, xã T, huyện ĐH, tỉnh Phú Thọ.

Cùng địa chỉ: Khu hành chính T, thị trấn ĐH, huyện ĐH, tỉnh Phú Thọ. Cùng có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông **Kiều Tràng V**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số nhà 09, tổ dân phố 8, phường N, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Tân H1**, sinh năm 1977;

Nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố 3, phường T, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

Nơi ở: Số nhà 225, đường H, tổ dân phố 8, phường H, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có đơn xin vắng mặt.

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

Bà **Đào Thị D**, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số nhà 09, tổ dân phố 8, phường N, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện, các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Trịnh Thị H trình bày về yêu cầu khởi kiện như sau:* Do có quan hệ là họ hàng với ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1 (lúc đó là vợ chồng); địa chỉ: Tổ 13 cũ, phường N, thành phố TQ. Do vậy năm 2013, tôi và vợ chồng ông V, bà H1 có thoả thuận mua bán nhà, đất, theo đó, ngày 07/11/2013, vợ chồng ông V, bà H1 thoả thuận bán nhà đất cho tôi tại số nhà 09, tổ 08 (tổ 13 cũ), phường N, thành phố TQ, nhà đất đã được UBND thành phố TQ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 661693, ngày 21/9/2012 mang tên hộ ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1. Khi mua trên đất có nhà xây cấp 4, lợp Phi proximi măng và một số cây cối hoa màu. Hai bên có lập giấy Thoả thuận mua bán tài sản, với giá là 320.000.000 đồng (*Ba trăm hai mươi triệu đồng*). Kể từ khi mua nhà cho đến ngày 31/12/2013, tôi trả được cho ông bà V H1 310.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại 10.000.000 đồng, hai bên thoả thuận khi nào hoàn tất thủ tục sang tên nhà đất cho tôi thì tôi phải trả nốt 10.000.000 đồng. Sau đó ông V, bà H1 đề nghị tôi cho ông bà ở nhờ thêm 01 năm nữa, vì cuộc sống khó khăn ông bà chưa mua được nhà khác. Sau đó khoảng 01 năm (tức 2014), tôi có đến gặp ông bà V H1 đề nghị lên công chứng để làm thủ tục sang tên theo Hợp đồng đã thoả thuận thì ông V không đồng ý, những lần sau tôi vẫn tiếp tục yêu cầu ông V thực hiện nhưng ông V không làm. Được biết sau đó ông bà ly hôn, bà H1 và các con chuyển đi ở chỗ khác, hiện còn lại ông V lấy vợ khác và đang ở tại ngôi nhà đã bán cho tôi trước đó. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1 phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Nhà, đất đã được UBND thành phố TQ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B1 661693, ngày 21/9/2012 mang tên hộ ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1, đồng thời làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn; Trường hợp bị đơn không trả lại nhà, đất đã bán thì phải trả cho tôi số tiền gốc đã nhận là 310.000.000 đ (*Ba trăm mười triệu đồng*) và tiền lãi là 87 tháng x 1%/ tháng = 269.700.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 579.700.000đ (*Năm trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng*) .

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trịnh Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày trong đơn khởi kiện và bản tự khai. Nếu ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1 không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà cho bà thì đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đã lập giữa bà và ông V, bà H1, buộc ông V bà H1 cùng phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền 579.700.000đ (*Năm trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng*). Đồng thời, bà H cũng trình bày, năm 2013 bà và ông V, bà H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng lúc đó bà H1 và ông V đang gặp khó khăn, bà là chị họ của bà H1 nên giúp đỡ. Tại thời điểm đó chưa làm thủ tục công chứng và đăng ký quyền sử dụng đất sang tên bà là vì bà tin tưởng ông V bà H1, nghĩ tình cảm chị

em trong nhà, ông V bà H1 chưa có chỗ ở nên bà chưa lấy nhà mà để cho ở nhờ, tôi cũng nói nếu sau 01 năm mà có tiền trả cho bà thì bà cho chuộc lại. Nhưng đến khoảng tháng 9/2014 bà H1 gọi bà lên bảo vợ chồng mâu thuẫn, ly hôn. Bà có cùng bà H1 ông V đến phòng công chứng để làm thủ tục lúc đi bà không biết là phải có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nên chỉ mang theo Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà. Khi đến phòng công chứng cán bộ phòng công chứng nói là phải có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, bà quay về ĐH lấy một tuần sau bà quay lên gọi bà H1 và ông V đến phòng công chứng để làm, bà đến nhà gọi thì ông V không hợp tác và chửi, đuổi bà ra khỏi nhà. Từ đó, bà nhiều lần yêu cầu ông V thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định, bà có làm cả đơn đến đơn vị bộ đội nơi ông V công tác nhưng ông V vẫn cố ý không làm, đơn vị của ông V có giải thích đây là việc dân sự phải khởi kiện ở Tòa án nhân dân. Việc xảy ra là do bà bất cẩn quá tin tưởng anh em trong nhà nên khi nhận chuyển nhượng nhà đất đã không tiến hành làm ngay các thủ tục chuyển nhượng quy định của pháp luật. Còn lỗi lớn thuộc về ông V lật lọng, bà H1 thiếu trách nhiệm không bảo được ông V là thủ tục chuyển nhượng cho bà dẫn đến việc chuyển nhượng không thực hiện được theo quy định làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà.

Tại bản tự khai ý kiến của bị đơn, bà Nguyễn Thị Tân H1 trong quá trình giải quyết vụ án, trình bày: Những nội dung về việc chuyển nhượng nhà, đất bà Trịnh Thị H đã trình bày về mối quen hệ và quá trình mua bán nhà giữa bà H với tôi và ông V lúc đó là hoàn toàn đúng sự thật. Ngày 07/11/2013, tôi và ông V có thỏa thuận bán nhà đất cho bà Trịnh Thị H, trú tại Khu Đ, xã T, huyện ĐH, tỉnh Phú Thọ. Nhà, đất có vị trí tại số nhà 09, tổ 08 (tổ 13 cũ), phường N, thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang, đã được UBND thành phố TQ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 661693, ngày 21/9/2012 mang tên hộ ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1. Hai bên có lập Giấy thỏa thuận mua bán tài sản nhưng chưa qua công chứng, với giá là 320.000.000đ (*Ba trăm hai mươi triệu đồng*). Tại thời điểm đó bà H đã trả được cho chúng tôi 310.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục sang tên nhà, đất bà H sẽ trả nốt 10.000.000 đồng. Sau đó chúng tôi có đề nghị bà H cho ở nhờ thêm một thời gian. Sau đó vợ chồng tôi ly hôn, tôi và các con chuyển về phường H, thành phố TQ sinh sống, ông V lấy vợ khác và đang ở tại ngôi nhà đã bán cho bà H. Nhiều lần tôi có bảo bà H lên công chứng để làm giấy tờ nhưng vẫn chưa làm được. Nay bà Trịnh Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc tôi và ông Kiều Tràng V phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được UBND thành phố TQ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 661693, ngày 21/9/2012 mang tên hộ ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị

Tân H1, đồng thời làm thủ tục sang tên cho bà H tôi hoàn toàn nhất trí, chứ tôi không đồng ý lấy lại nhà đất đã bán.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Tân H1 trình bày: Bà xác nhận những nội dung như bà H khai tại phiên tòa là đúng. Do có quan hệ anh em, mẹ bà H là chị gái của mẹ bà. Nên khi bà và ông V khó khăn có nhờ bà H mua lại nhà, đất. Khi mua do hoàn cảnh nên hai bên có tự lập hợp đồng và bà H tạo điều kiện cho bà và ông V ở nhà vì lúc đó bà, ông V và các con không có chỗ ở. Vì là anh em trong nhà, bà H chưa lấy nhà đất ngay và cũng có ý nếu bà và ông V lo được sẽ cho chuộc lại nên hai bên chưa ra làm thủ tục công chứng và sang tên đổi chủ luôn, chỉ tự lập hợp đồng để cùng ký xác nhận có việc mua bán và đã trả tiền. Khoảng tháng 8/2014 bà và ông V ly hôn, bà thấy không còn quan hệ ràng buộc gì giữa bà và ông V nên báo cho bà H lên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Bà cùng ông V, bà H đến phòng công chứng thì bà H có mang chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu nhưng cán bộ công chứng bảo phải có giấy xác nhận tình trạng hôn nhân. Bà H quay về ĐH àm khoảng 7 ngày sau bà H quay lên thì ông V không hợp tác, không đến phòng công chứng để làm thủ tục nữa. Sau này bà cũng biết việc bà H đã nhiều lần yêu cầu ông V hợp tác để làm thủ tục và có gửi đơn đến đơn vị ông V công tác nhưng ông V vẫn cố tình không làm. Trong sự việc xảy ra bà xác định bà H chỉ có một phần lỗi nhỏ do quá tin tưởng bà và ông V vì là anh em trong nhà, còn lỗi chủ yếu là do bà và ông V là người bán mà lại không có trách nhiệm trong việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho bà H. Bà nhất trí tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, nếu do ông V cố ý gây khó dễ không thực hiện được việc chuyển nhượng thì bà nhất trí thực hiện các nghĩa vụ đối với bà H theo quy định và theo bản án của Tòa. Tuy nhiên, do hoàn cảnh bà còn nuôi con nhỏ khó khăn nên bà sẽ dùng chính giá trị tài sản mà bà được hưởng trong khối tài sản chung là nhà và đất đã thảo thuận chuyển nhượng cho bà H để thực hiện nghĩa vụ.

Tại bản tự khai ý kiến của bị đơn, ông Kiều Trùng V trong quá trình giải quyết vụ án, trình bày: Về ngày lập Giấy thoả thuận bán nhà đất của tôi như bà Trịnh Thị H đã trình bày là đúng. Sau khi bán nhà đã 02 lần tôi đưa bà H lên phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang để hoàn tất thủ tục mua bán nhà theo quy định pháp luật, tuy nhiên bà H không đủ điều kiện để làm được vì bà không có Giấy xác nhận nhân thân, giấy Chứng minh thư nhân dân và tình trạng hôn nhân, do vậy phòng công chứng trả lời không đủ điều kiện để làm thủ tục công chứng mua bán nhà theo quy định của pháp luật. Sau đó nhiều lần bà H đã đến đơn vị của tôi để yêu cầu tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà đất, tôi cũng đã làm hết trách nhiệm để làm thủ tục cho bà nhưng không lập hợp đồng tại công chứng được là do bà không đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng. Bà H khởi kiện yêu cầu tôi và cô H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tôi không nhất trí chuyển

nhượng nhà đất cho bà H nữa, tôi chỉ đồng ý trả 1/2 số tiền đã nhận cho bà H, vì tôi và cô H1 đã nhận 310.000.000 đồng, tôi có trách nhiệm trả 155.000.000 đồng, còn cô H1 trả 155.000.000 đồng. Tôi không đồng ý trả số tiền lãi 269.700.000 đồng, vì thực tế tôi đã làm hết trách nhiệm đối với bên chuyển nhượng. Để giải quyết vụ án được nhanh chóng, vì hiện tại gia đình tôi đang rất khó khăn không thể có tiền mặt để trả cho bà H. Tôi chỉ đồng ý trả cho bà H tổng số tiền gốc là 310.000.000 đồng, không trả lãi, tuy nhiên bà H và bà H1 cùng hợp tác với tôi để tôi gọi người bán nhà đất này, thì mới có tiền trả cho bà H 310.000.000 đồng tại Tòa án, vậy đề nghị Tòa án cho chúng tôi thêm thời gian để thỏa thuận tìm người mua nhà đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông V vắng mặt không có lý do, từ khi ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến ngày mở phiên tòa, Tòa án đã 02 lần hoãn phiên tòa vì các lý do khác nhau trong đó có cả lý do ông V vắng mặt; 01 lần thay đổi thời gian xét xử. Các văn bản tố tụng về việc ấn định thời gian mở phiên tòa Tòa án đều đã gửi, tổng đạt, niêm yết đối với ông V theo quy định. Tại phiên tòa xét xử Hội đồng xét xử cũng đã công bố ý kiến của ông V trong quá trình giải quyết vụ án và công khai các tài liệu, chứng cứ.

Trong đơn trình bày ý kiến, bà Đào Thị D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày như sau: Việc chuyển nhượng nhà đất tại Số nhà 09, tổ 08, phường N giữa bà Trịnh Thị H và ông Kiều Tràng V, bà Nguyễn Thị Tân H1 trước khi tôi kết hôn với ông V tôi hoàn toàn không biết. Chỉ sau khi kết hôn năm 2014 với ông V và về sinh sống tại ngôi nhà này, vợ chồng tôi đã coi nói, sửa chữa tôn tạo hết số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), cụ thể: Xây tường nhà bao quanh, dài 14m; cao 1,8m; 20m² nền xi măng, chi phí 20.000.000 đồng; làm cổng sắt, tường bao, sân phía trước nhà 30m; cao 1,8m; tổng 40m, chi phí số tiền 30.000.000 đồng. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà D đều vắng mặt, Tòa án có gửi các văn bản tố tụng cho bà D theo quy định.

Vụ kiện trên đã được Tòa án nhân dân thành phố TQ thụ lý, hoà giải nhưng không thành, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2021/DS - ST, ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 410, 689 BLDS năm 2005; Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 468, 688 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H, tuyên:

Giấy thỏa thuận mua bán tài sản lập ngày 07 tháng 11 năm 2013 giữa bà Trịnh Thị H và ông Kiều Tràng V, bà Nguyễn Thị Tân H1 vô hiệu.

Buộc ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1 phải trả cho bà Trịnh Thị H tổng số tiền **439.191.672 đồng** (*Bốn trăm ba mươi chín triệu một trăm chín mươi một nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng*). Trong đó: Ông V phải trả cho bà H số tiền 219.595.836 đồng (*Hai trăm mười chín triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng*); Bà H1 phải trả cho bà H số tiền 219.595.836 đồng (*Hai trăm mười chín triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng*).

“Đối với số tiền phải trả, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, 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 được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015”.

Ngoài ra bản án còn tuyên về tạm giữ tài liệu, chứng cứ, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/12/2021, bị đơn ông Kiều Tràng V có đơn kháng cáo với nội dung: Bị đơn ông Kiều Tràng V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, lý do ông không nhận được giấy triệu tập phiên tòa, Tòa án xử vắng mặt không có lý do là không đúng. Đề nghị Tòa án sơ thẩm (Tòa án nhân dân thành phố TQ) xét xử lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Kiều Tràng V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nhưng có ý kiến đề nghị Tòa án tỉnh xử phúc thẩm xác định bà H chịu 100% lỗi, ông V và bà H1 chỉ phải trả lại số tiền đã nhận 310.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Trịnh Thị H trình bày bà nhất trí với bản án sơ thẩm, đối với yêu cầu kháng cáo của ông V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Kiều Tràng V là hợp lệ trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Việc xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định của pháp luật, việc xác định tỷ lệ lỗi như cấp sơ thẩm là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm 165/2021/DS - ST, ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang.

- Về án phí ông Kiều Tràng V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về trình tự, thủ tục kháng cáo của nguyên đơn ông Kiều Tràng V:

Toà án nhân dân thành phố TQ xét xử sơ thẩm, tuyên án ngày 30/11/2021 vắng mặt bị đơn ông Kiều Tràng V. Sau khi tuyên án, cấp sơ thẩm đã gửi Bản án cho bị đơn nhưng người ký nhận là Cao Văn K, bị đơn Kiều Tràng V không trực tiếp ký nhận, ngày 20/12/2021 Toà án nhân dân thành phố TQ đã niêm yết Bản án trên tại UBND phường N, thành phố TQ nơi cư trú của bị đơn Kiều Tràng V là hợp lệ, nên việc kháng cáo ngày 27/12/2021 của ông Kiều Tràng V được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên đơn kháng cáo nêu trên được chấp nhận là hợp lệ.

[2]. Về nội dung vụ án: Ngày 07 tháng 11 năm 2013 giữa bà Trịnh Thị H và ông Kiều Tràng V, bà Nguyễn Thị Tân H1 thoả thuận mua, bán nhà và Quyền sử dụng đất với tổng giá tiền là 320.000.000 đồng, làm giấy viết tay và Bà H đã giao cho bên bán (ông V, bà H1) số tiền 310.000.000 đồng nhưng không thực hiện thủ tục công chứng.

Tại đơn khởi kiện và quá trình điều tra, xác minh xác định bà Trịnh Thị H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1 phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đã được UBND thành phố TQ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 661693, ngày 21/9/2012 mang tên hộ ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1, đồng thời làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn; Trường hợp bị đơn không trả lại nhà, đất đã bán thì phải trả cho tôi số tiền gốc đã nhận là 310.000.000 đ (*Ba trăm mười triệu đồng*) và tiền lãi là 87 tháng x 1%/ tháng = 269.700.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 579.700.000đ (*Năm trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Toà án nhân dân thành phố TQ đã Quyết định định giá và thành lập Hội đồng định giá tại Quyết định số 07/2021/QĐ-ĐG ngày 05/8/2021, đã tiến hành định giá tài sản thể hiện tại Biên bản định giá tài sản ngày 16/8/2021, tại Thông báo về kết quả định giá tài sản tranh chấp số 1212/TB-TA ngày 17/8/2021 kết luận: Giá trị Quyền sử dụng đất (theo đơn giá khảo sát thị trường) và vật kiến trúc trên đất là 488.629.972 đồng, trừ giá trị phần tài sản phát sinh thêm sau thời điểm giao dịch, giá trị tại thời điểm định giá của tài sản và quyền sử dụng đất theo hiện trạng tại thời điểm giao dịch là 481.489.590 đồng. Chênh lệch giá trị tại thời điểm định giá với giá trị thoả thuận là 481.489.590 đồng - 320.000.000 đồng = 161.489.590 đồng. Do ông Kiều Tràng V không hợp tác để tiếp tục thực hiện tiếp giao dịch đã thoả thuận, nên Toà án sơ thẩm đã tuyên Giấy thoả thuận viết tay vô hiệu. Người bán (ông V, bà H1) trả lại người mua (bà H) số tiền đã

nhận và số tiền chênh lệch giá tại thời điểm giải quyết so với giá tại thời điểm giao dịch tương ứng với lỗi của các bên.

Toà án sơ thẩm xác định bà H chịu 20% lỗi tương ứng với 20% giá trị hoàn trả, buộc ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1 phải trả cho bà Trịnh Thị H tổng số tiền **439.191.672đ** (*Bốn trăm ba mươi chín triệu một trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng*), trong đó ông V. Không chấp nhận một phần giá trị theo cách tính lãi suất theo yêu cầu của bà H là 140.508.328 đồng.

[3]. Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Kiều Tràng V:

+ Về nội dung ông V cho rằng Toà án thành phố TQ xử vắng mặt ông là không đúng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Các thủ tục Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Giấy triệu tập phiên toà, Thông báo hoãn phiên toà, thông báo mở lại phiên toà và Thông báo mở cuộc họp đều được toà án cấp sơ thẩm gửi bảo đảm, niêm yết công khai theo đúng quy định của pháp luật, việc vắng mặt của ông Kiều Tràng V theo các thủ tục của cấp sơ thẩm đều không có lý do; việc không cộng tác của ông Kiều Tràng V dẫn đến không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán là gây bất lợi về quyền sử dụng tài sản cho nguyên đơn bà H; từ khi thiết lập giao dịch đến khi giải quyết vụ kiện ông Kiều Tràng V liên tục sử dụng toàn bộ tài sản đã thoả thuận chuyển nhượng cho bà H nhưng bà H không tính tiền ở nhờ; việc bà H1 sau khi ly hôn đã không cùng ông V tiếp tục sử dụng tài sản đã chuyển nhượng nhưng vẫn chịu mức bồi hoàn như ông V là người tiếp tục sử dụng; việc bà H không đòi tiền sử dụng tài sản đã chuyển nhượng do thoả thuận của bà H1, bà H nên ông V không bị gây thiệt thòi trong quá trình sử dụng sau khi thoả thuận chuyển nhượng đến nay và thực tế đã được hưởng lợi. Việc Toà án thành phố TQ giải quyết vụ án căn cứ giá trị định giá tại thời điểm giải quyết vụ án mà không căn cứ lãi suất là hợp lý, đảm bảo quyền về tài sản của các bên; việc giải quyết vắng mặt ông Kiều Tràng V là đủ thủ tục, đúng quy định của pháp luật, không chỉ không gây bất lợi cho người vắng mặt mà còn có lợi cho ông V, so với thực tế ông V đã có lợi. Nên nội dung kháng cáo của ông Kiều Tràng V về thủ tục xét xử vắng mặt là không có căn cứ chấp nhận.

+ Về nội dung ông V kháng cáo yêu cầu Toà án sơ thẩm (Toà án nhân dân thành phố TQ) tiếp tục giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo quy định của Luật tố tụng dân sự, không có quy định cấp sơ thẩm giải quyết lại cùng nội dung vụ án theo trình tự sơ thẩm sau khi đã tuyên án, nên nội dung kháng cáo của ông V yêu cầu Toà án sơ thẩm tiếp tục giải quyết là trái quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Sau khi bị đơn ông Kiều Tràng V có đơn kháng cáo hợp lệ thì việc xem xét lại vụ án do cấp phúc thẩm thực hiện, tuy nhiên trong đơn kháng cáo và tại phiên toà ông Kiều Tràng V không đưa ra các căn cứ về thủ tục tố tụng có vi phạm nên không được chấp nhận, đồng thời ông V tại phiên toà phúc thẩm đề nghị không tiếp tục thực hiện thủ tục mua bán, chỉ đề nghị xác định bà H lỗi 100%, nên ông

V và Bà H1 chỉ phải trả cho bà H số tiền 310.000.000 đồng đã nhận nhưng không có căn cứ về nội dung để xem xét lại nội dung vụ án.

Ngược lại, việc Toà án sơ thẩm định giá quyền sử dụng đất và công trình gắn liền với đất tại thời điểm giải quyết vụ án, xác định mức lỗi của từng bên để buộc ông V, bà H1 là bên bán, chịu 80% lỗi tương ứng với số tiền riêng ông V phải trả cho bà H 219.595.836 đồng là có căn cứ, theo như ông V khai nhà và đất nêu trên giá bán hiện nay khoảng 700.000.000 đồng đến 800.000.000 đồng, ông V đã sử dụng liên tục từ khi nhận tiền đến nay và tiếp tục sử dụng là đã có lợi, nên ý kiến của ông Kiều Tràng V về việc chỉ trả cho bà H 155.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Xét nội dung Kết luận của kiểm sát viên tại phiên toà đề nghị giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố TQ là có căn cứ, cần giữ nguyên nội dung đã tuyên của Bản án sơ thẩm số 165/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Toà án nhân dân thành phố TQ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo nên ông Kiều Tràng V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 122, 127, 410, 689 BLDS năm 2005; Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 468, 688 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Kiều Tràng V giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm 165/2021/DS - ST, ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H, tuyên:

Giấy thỏa thuận mua bán tài sản lập ngày 07 tháng 11 năm 2013 giữa bà Trịnh Thị H và ông Kiều Tràng V, bà Nguyễn Thị Tân H1 vô hiệu.

Buộc ông Kiều Tràng V và bà Nguyễn Thị Tân H1 phải trả cho bà Trịnh Thị H tổng số tiền **439.191.672đ** (*Bốn trăm ba mươi chín triệu một trăm chín mươi một nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng*). Trong đó: Ông V phải trả cho bà H số tiền 219.595.836đ (*Hai trăm mười chín triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng*); Bà H1 phải trả cho bà H số tiền 219.595.836đ (*Hai trăm mười chín triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng*).

“ Đối với số tiền phải trả, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, 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 được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015”.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Kiều Tràng V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000186 ngày 06/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TQ, tỉnh Tuyên Quang. Ông Kiều Tràng V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 06/4/2022).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND TP Tuyên Quang;
- Chi cục THADS TP Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Hồ Hữu Việt

