

Bản án số: **141/2024/DS-PT**

Ngày 12-6-2024

Về việc “*Tranh chấp xử lý hậu
quả của hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tài
sản gắn liền với đất vô hiệu và
bồi thường thiệt hại*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Quang Nhuận.

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vô hiệu và bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 157/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Minh C, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, Khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 04/6/2024) (có mặt).

Địa chỉ: Số E đường P, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Bạch Sỹ C1 - Văn phòng luật sư Bạch Sỹ C1 – Thuộc đoàn luật sư tỉnh S (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Lâm Q, sinh năm 1929 (vắng mặt).

2.2. Ông Lâm Thế S (vắng mặt).

2.3. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1950 (vắng mặt).

2.4. Bà Lâm Tuyết L1 (Lâm Thị Tuyết L2), sinh năm 1974 (vắng mặt).

2.5. Bà Lâm Thanh T1 (Lâm Thị Thanh T2), sinh năm 1993 (vắng mặt).

2.6. Bà Chung Thị Bạch M, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C đường C, Khóm D, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2.7. Ông Lâm Thế T3, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G đường H, Khóm B, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà: Lâm Q, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Chung Thị Bạch M, Lâm Thế T3 là ông Dương Phấn K, sinh năm 1990, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 20/7/2023, ngày 25/01/2024) (có mặt).

Địa chỉ: Số G đường V, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vương Ái N, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, Khóm F, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà Vương Ái N: Ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 04/6/2024) (có mặt).

Địa chỉ: Số E đường P, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Luật sư Bạch Sỹ C1 - Văn phòng luật sư Bạch Sỹ C1 – Thuộc đoàn luật sư tỉnh S (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. *Người kháng cáo:* Ông Dương Minh C là nguyên đơn và bà Vương Ái N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Khánh T trình bày: Vào ngày 14/9/2011 vợ chồng ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H đến Văn phòng C2, tỉnh Sóc Trăng lập “Hợp đồng uỷ quyền” cho con

traí là ông Lâm Thế D được toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 33, diện tích 79m², mục đích sử dụng ODT, tọa lạc tại Khóm D, Phường F, TP S, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 700422 do UBND TP S cấp ngày 14/6/2005 cho chủ sử dụng là ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền nêu trên thì vào ngày 14/9/2011 ông Lâm Thế D đã cùng ông C trực tiếp đến Văn phòng công chứng C2 lập và ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Do căn nhà cũ gắn liền trên thửa đất này chưa đăng ký quyền sở hữu nên giữa ông Lâm Thế D và ông C có ký thêm “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất” với giá trị chuyển nhượng căn nhà mang số 35, đường C gắn liền trên thửa đất này với số tiền là 130.000.000 đồng để bổ sung cho “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” mà hai bên đã ký kết vào ngày 14/9/2011. Tổng cộng giá trị nhà và quyền sử dụng đất nêu trên là 400.000.000 đồng, ông C đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho ông D, đồng thời ông D cũng đã lập văn bản bàn giao nhà và đất này sang cho ông C và ông C cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về các khoản thuế, phí nên đã được UBND thành phố S chỉnh lý biến động sang tên cho ông C theo đúng hợp đồng chuyển nhượng. Do điều kiện ông D cần chỗ ở một thời gian để xây dựng nhà rồi di dời thì mới bàn giao nhà, đất cho ông C, nên hai bên đã làm giấy tay cho ông D thuê lại căn nhà này với giá 2.000.000 đồng/tháng trong thời hạn 06 tháng, nhưng khi ông D xây xong thì ông D bán lại cho người khác nên không bàn giao nhà đất cho ông C. Ông C đã nhiều lần yêu cầu thì ông D và vợ là Chung Thị Bạch M viết cam kết nhiều lần nhưng không thực hiện. Do đó ông C đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp.

Tại Bản án phúc thẩm số 158/2020/DS-PT ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã nhận định “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/9/2011 ghi giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký QSD đất theo quy định pháp luật thì bên B (bên tôi) sẽ thanh toán đầy đủ tiền, việc thanh toán do hai bên tự thoả thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đến ngày 15/9/2011 thể hiện ông D đã nhận đủ số tiền 270.000.000 đồng là phù hợp, đúng quy định của pháp luật” (mục 5.1 trang 8 của bản án phúc thẩm). Cấp phúc thẩm cũng đã xác định hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất chỉ là hợp đồng viết tay giữa hai bên mà không có công chứng, chứng thực. Do vậy cấp phúc thẩm cũng đã chấp nhận buộc ông D có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho ông C trong thời hạn 08 năm 08 tháng 10 ngày là 208.660.000 đồng. Trong vụ án trên ông C không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lâm Thế D và các ông, bà: Lâm Q, Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Thị Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch M liên đới trả cho ông C: Tiền sang bán căn nhà và quyền sử dụng đất tổng cộng 400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được

Văn phòng công chứng C2 chứng thực số 1756, quyển số III, ngày 14/9/2011 với số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Tổng cộng 2.400.000.000 đồng.

Đến ngày 11 tháng 11 năm 2022 ông C nộp đơn thay đổi một phần đơn yêu cầu khởi kiện với nội dung: Ông Lâm Thế D đã chết trước khi Tòa án thụ lý vụ án nhưng nguyên đơn không biết, nay nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định lại bị đơn trong vụ án gồm các ông, bà: Lâm Q, Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch M. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông, bà có tên nêu trên liên đới trả cho ông C tổng cộng số tiền 2.400.000.000 đồng nêu trên.

Trong quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Khánh T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền bồi thường thiệt hại về hợp đồng chuyển nhượng bằng tiền lãi 20%/năm đối với số tiền mua bán nhà đất là 400.000.000 đồng, tính từ ngày 14/9/2011 đến ngày 15/01/2024 là: $400.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/năm \times 12 \text{ năm} \times 04 \text{ tháng} = 986.600.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng yêu cầu 400.000.000 đồng + 986.600.000 đồng = 1.386.600.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

* *Người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn gồm ông, bà: Lâm Q, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Chung Thị Bạch M, Lâm Thế T3 là ông Dương Phấn K trình bày: Ông K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông C, vì theo lời trình bày của ông Lâm Thế D trước đây trong vụ đã được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xử phúc thẩm tại Bản án 158/2020/DS-PT ngày 30/12/2020, thì ông D chỉ có vay của ông C 220.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, khi vay ông D có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 175, tờ bản đồ 33, diện tích 79m², tọa lạc tại Khóm D, Phường F, thành phố S do ông Lâm Q với bà Huỳnh Thị Huỳnh H là cha, mẹ của ông D đứng tên cho ông C. Để đảm bảo số tiền vay thì ông C có yêu cầu ông D ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cho ông C. Đến ngày 14/9/2011 ông C làm sẵn giấy uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho ông D, ông Q và bà H cùng ký tên tại Văn phòng C2. Thực tế hai bên không có chuyển nhượng nhà và đất và chỉ là để đảm bảo khoản tiền vay cho ông D. Năm 2018 ông C có khởi kiện ông D tại Tòa án nhân dân thành phố S đòi lại nhà đất, đòi lại tiền cho thuê nhà. Khi giải quyết vụ án thì bản án phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã huỷ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Thực tế giữa ông D và ông C không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất với giá 400.000.000 đồng, mà chỉ là ông D vay tiền của ông C, do đó trong trường hợp này không có việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên ông C yêu cầu những người thừa kế của ông D trả lại số tiền nhận chuyển nhượng cũng như bồi thường thiệt hại là không có căn cứ. Trường hợp ông C yêu cầu những người thừa kế của ông D trả số tiền vay 220.000.000 đồng thì khởi kiện thành vụ án khác và đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Lâm Q và ông Lâm Thế S, nhưng ông Q, ông S không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án cung cấp lời khai, không đến tham dự buổi

hòa giải cũng như không đến phiên tòa để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N là ông Nguyễn Khánh T trình bày: Bà N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh C, không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 91, điểm b khoản 1 Điều 92, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Minh C về việc yêu cầu bị đơn gồm các ông, bà: Lâm Q, Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch M liên đới trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại về hợp đồng chuyển nhượng 986.600.000 đồng, tổng cộng 1.386.600.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định; án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Cùng ngày 07/2/2024, nguyên đơn ông Dương Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa án sơ thẩm để buộc ông Lâm Q, Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch M có trách nhiệm liên đới trả cho bà N và ông C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) mà ông Lâm Thế D đã nhận và lãi phát sinh theo mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 14/9/2011 đến khi trả hết số tiền 400.000.000 đồng: Tạm tính tiền lãi từ ngày 14/9/2011 đến ngày 15/01/2024 là 12 năm 4 tháng, như sau: $400.000.000đ \times 20\% \times 12 \text{ năm } 4 \text{ tháng} = 986.600.000 \text{ đồng}$, tổng cộng 1.386.600.000 đồng (Một tỷ ba trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đại diện theo ủy quyền của ông Dương Minh C rút lại một phần đơn khởi kiện là không yêu cầu các bị đơn trả số tiền chuyển nhượng đối với căn nhà; ông T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N thay đổi một phần kháng cáo về phần bồi hoàn thiệt hại thì xác định lỗi 50/50; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C và bà N trình bày quan điểm và cho rằng Bản án phúc thẩm số 158/2020/DS-PT ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã có hiệu lực pháp luật đã tuyên bố “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 14/9/2011 được công chứng tại phòng C3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có bên*

chuyển nhượng là Lâm Thế D và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C (hợp đồng không ghi ngày tháng và cũng không được công chứng) vô hiệu là do ông Lâm Q và bà Huỳnh Thị Huỳnh H chỉ ủy quyền cho ông D toàn quyền quyết định về quyền sử dụng đất, không ủy quyền về tài sản trên đất (nhà), nhưng ông D lập thủ tục chuyển nhượng luôn căn nhà, cho nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông C và bà N là xác định lỗi vi phạm hợp đồng của mỗi bên 50/50% và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn trả tiền chuyển nhượng đất là 270.000.000 đồng và bồi hoàn thiệt hại là 844.205.000 đồng. Tổng cộng là 1.114.205.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử xét:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Minh C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N có đơn kháng cáo là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa, ông T đại diện theo ủy quyền của ông Dương Minh C rút lại một phần đơn khởi kiện về việc buộc các bị đơn trả số tiền chuyển nhượng nhà là hoàn toàn tự nguyện và không bị ai ép buộc. Phía đại diện theo ủy quyền các bị đơn đồng ý. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hủy một phần bản án dân sự đối với yêu cầu trên và Đình chỉ giải quyết một phần vụ án.

[3] Tại phiên tòa, ông T đại diện theo ủy quyền của ông Dương Minh C và bà Vương Ái N thay đổi một phần kháng cáo là chỉ yêu cầu các bị đơn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 270.000.000 đồng và bồi thường số tiền 844.205.000 đồng. Tổng số tiền là 1.114.205.000 đồng. Xét thấy, việc thay đổi một phần nội dung kháng cáo ông T đại diện theo ủy quyền của ông Dương Minh C và bà Vương Ái N là không vượt phạm vi kháng cáo ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 và khoản 3 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận thay đổi của đại diện ông C và bà N.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Dương Minh C; bị đơn ông Lâm Q, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch

M vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; bị đơn ông Lâm Thế S đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do; việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[5] Tại tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Khánh T rút một phần yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu các bị đơn trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 270.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại về hợp đồng chuyển nhượng đất số tiền là 844.205.000 đồng. Tổng cộng 1.114.205.000 đồng.

[6] Người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn gồm ông, bà: Lâm Q, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Chung Thị Bạch M, Lâm Thế T3 là ông Dương Phần K trình bày: Ông K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông C, vì theo lời trình bày của ông Lâm Thế D trước đây trong vụ đã được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xử phúc thẩm tại Bản án 158/2020/DS-PT ngày 30/12/2020, thì ông D chỉ có vay của ông C 220.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng, khi vay ông D có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 175, tờ bản đồ 33, diện tích 79m², tọa lạc Khóm D, Phường F, thành phố S do ông Lâm Q với bà Huỳnh Thị Huỳnh H là cha, mẹ của ông D đứng tên cho ông C. Để đảm bảo số tiền vay thì ông C có yêu cầu ông D ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cho ông C. Đến ngày 14/9/2011 ông C làm sẵn giấy uỷ quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho ông D, ông Q và bà H cùng ký tên tại Văn phòng công chứng C2. Thực tế hai bên không có chuyển nhượng nhà và đất và chỉ là để đảm bảo khoản tiền vay cho ông D. Năm 2018 ông C có khởi kiện ông D tại Tòa án nhân dân thành phố S đòi lại nhà đất, đòi lại tiền cho thuê nhà. Khi giải quyết vụ án thì bản án phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã huỷ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Thực tế giữa ông D và ông C không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất với giá 400.000.000 đồng, mà chỉ là ông D vay tiền của ông C, do đó trong trường hợp này không có việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên ông C yêu cầu những người thừa kế của ông D trả lại số tiền nhận chuyển nhượng cũng như bồi thường thiệt hại là không có căn cứ. Trường hợp ông C yêu cầu những người thừa kế của ông D trả số tiền vay 220.000.000 đồng thì khởi kiện thành vụ án khác và đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

[7] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ái N thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Khánh T đại diện nguyên đơn, không trình bày bổ sung gì thêm.

[8] Xét kháng cáo của ông Dương Minh C, bà Vương Ái N và tại tòa người đại diện theo uỷ quyền của bà N chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và giải quyết theo hướng buộc ông Lâm Q, Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch M có trách nhiệm liên đới trả

cho bà N và ông C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 270.000.000 đồng mà ông Lâm Thế D đã nhận và bồi thường thiệt hại về hợp đồng chuyển nhượng đất số tiền là 844.205.000 đồng. Tổng cộng 1.114.205.000 đồng thì nhận thấy:

[8.1] Xét kháng cáo của ông Dương Minh C, bà Vương Ái N và tại tòa người đại diện theo ủy quyền của bà N chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và giải quyết theo hướng buộc ông Lâm Q, Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch M có trách nhiệm liên đới trả cho bà N và ông C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 270.000.000 đồng mà ông Lâm Thế D đã nhận. Xét thấy, tại mục [5.1] trang 8 của bản án phúc thẩm số 158/2020/DS-PT ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã có hiệu lực pháp luật nhận định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2011 ghi giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký QSD đất theo quy định pháp luật thì bên B (bên tôi) sẽ thanh toán đầy đủ tiền, việc thanh toán do hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đến ngày 15/9/2011 thể hiện ông D đã nhận đủ số tiền 270.000.000 đồng là phù hợp, đúng quy định của pháp luật”. Bản án phúc thẩm cũng xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất chỉ là “Hợp đồng viết tay” giữa hai bên mà không có công chứng, chứng thực. Bản án phúc thẩm cũng đã chấp nhận và buộc ông Lâm Thế D có trách nhiệm hoàn trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn số tiền là 208.660.000 đồng. Bản án trên chưa tuyên buộc ông D trả lại cho ông C số tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất tổng cộng 400.000.000 đồng, bao gồm giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, do căn nhà cũ gắn liền trên thửa đất này chưa đăng ký quyền sở hữu nên giữa ông D và ông C có ký thêm “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất” với giá chuyển nhượng căn nhà là 130.000.000 đồng để bổ sung cho “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” mà hai bên đã ký kết vào ngày 14/9/2011. Tổng cộng giá trị nhà và quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu các bị đơn trả cho ông C tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 270.000.000 đồng là có căn cứ, nên kháng cáo của ông C và bà N là có căn cứ chấp nhận.

[8.2] Xét kháng cáo của ông Dương Minh C, bà Vương Ái N và tại tòa người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà N chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm và giải quyết theo hướng buộc ông Lâm Q, Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch M có trách nhiệm liên đới trả cho bà N và ông C tiền bồi thường thiệt hại về hợp đồng chuyển nhượng đất là 844.205.000 đồng. Xét thấy:

[8.2.1] Tại Bản án phúc thẩm số 158/2020/DS-PT ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã có hiệu lực pháp luật đã tuyên bố “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 14/9/2011 được công chứng tại phòng C3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất có bên chuyển nhượng là Lâm Thế D và bên nhận chuyển nhượng là Dương Minh C (hợp đồng không ghi ngày tháng và cũng không được công chứng)* vô hiệu là do ông Lâm Q

và bà Huỳnh Thị Huỳnh H chỉ ủy quyền cho ông D toàn quyền quyết định về quyền sử dụng đất, không ủy quyền về tài sản trên đất (nhà), nhưng ông D lập thủ tục chuyển nhượng luôn căn nhà, cho nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 vô hiệu là có căn cứ.

[8.2.2] Tại tòa, đại diện theo ủy quyền của các đương sự thống nhất giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 28/8/2023 của Công ty TNHH T4 mặc dù đã quá 10 tháng. Do đó, Hội đồng xét xử lấy giá của công ty làm căn cứ giải quyết vụ án này. Giá trị thị trường phần đất tranh chấp là 1.958.410.000 đồng (không tính tài sản của nguyên đơn).

[8.2.3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được, theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “*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*” do đó các bên cần phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại.

Theo đó, thiệt hại được xác định như sau: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra ngày 14/9/2011, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán 270.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng cũng đã giao nhận nhà và đất nhưng cho ông D thuê lại. Tuy nhiên, trong vụ án này phía nguyên đơn và bị đơn cả hai đều biết căn nhà ông Q và bà H không có ủy quyền cho ông D, nhưng hai bên vẫn tiếp tục chuyển nhượng căn nhà và căn nhà là đối tượng không thực hiện hợp đồng, nên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi 50/50. Do đó, Tòa án xác định giá trị của hợp đồng vô hiệu là 1.958.410.000 đồng; Giá trị thiệt hại chênh lệch 1.688.410.000 đồng (1.958.410.000đ – 270.000.000đ) và giá trị thiệt hại mỗi bên phải chịu là 844.205.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ, đúng với giá trị thực tế và đúng với quy định của pháp luật. Do đó, cần phải buộc các bị đơn là các ông Lâm Q, Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch M cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông C giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị thiệt hại chênh lệch 50/50% là 844.205.000 đồng.

[9] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận kháng cáo của ông Dương Minh C, bà Vương Ái N và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông C, bà N và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng; căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm về những nội dung đã phân tích nêu trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do án sơ thẩm bị sửa, nên các bị đơn phải chịu án phí là 45.426.150 đồng. Tuy nhiên, bị đơn là ông Lâm Q, ông Lâm Thế S, bà Lâm Thị L và bà Chung Thị Bạch M là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 được miễn toàn bộ án phí tổng cộng là 25.957.800 đồng. Như vậy, các bị đơn còn lại là bà Lâm Tuyết L2, bà Lâm Thanh T2 và ông Lâm Thế

T3 phải liên đới nộp 19.468.350 đồng (45.426.150 đồng – 25.957.800 đồng) án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 15.000.000 đồng: Do xác định mỗi bên đều có lỗi 50/50, nên mỗi bên phải chịu 7.500.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật dân sự.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên ông Dương Minh C và bà Vương Ái N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 2 và khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn trả tiền hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (nhà).

Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Minh C là nguyên đơn và bà Vương Ái N là người có quyền, nghĩa vụ liên quan. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 91, điểm b khoản 1 Điều 92, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Minh C về việc yêu cầu các bị đơn gồm: ông Lâm Q, ông Lâm Thế S, bà Lâm Thị L, bà Lâm Tuyết L2, bà Lâm Thanh T2, ông Lâm Thế T3, bà Chung Thị Bạch M liên đới trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất năm 2011 và bồi thường thiệt hại.

Buộc các bị đơn gồm: ông Lâm Q, ông Lâm Thế S, bà Lâm Thị L, bà Lâm Tuyết L2, bà Lâm Thanh T2, ông Lâm Thế T3, bà Chung Thị Bạch M cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông C tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) và Bồi hoàn thiệt hại về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 844.205.000 đồng (Tám trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm lẻ năm ngàn đồng). Tổng cộng là 1.114.205.000 đồng

(Một tỷ một trăm mười bốn triệu hai trăm lẻ năm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Dương Minh C có đơn yêu cầu thi hành án nếu các bị đơn gồm các ông, bà: Lâm Q, Lâm Thế S, Lâm Thị L, Lâm Tuyết L2, Lâm Thanh T2, Lâm Thế T3, Chung Thị Bạch M chậm thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Dương Minh C không phải chịu. H1 lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000179 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2.2. Ông Lâm Q, ông Lâm Thế S, bà Lâm Thị L và bà Chung Thị Bạch M được miễn toàn bộ án phí.

2.3. Bà Lâm Tuyết L2, bà Lâm Thanh T2 và ông Lâm Thế T3 phải liên đới nộp 19.468.350 đồng án phí.

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản:

3.1. Ông Dương Minh C phải chịu 7.500.000 đồng và phần tiền này ông C đã nộp xong.

3.2. Các bị đơn là ông Lâm Q, ông Lâm Thế S, bà Lâm Thị L, bà Lâm Tuyết L2, bà Lâm Thanh T2, ông Lâm Thế T3, bà Chung Thị Bạch M cùng có trách nhiệm liên đới nộp 7.500.000 đồng để trả cho ông C, vì ông C đã tạm ứng trước.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Dương Minh C và bà Vương Ái N số tiền tạm ứng đã nộp cho mỗi người là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001524 (do ông T nộp thay ông C) và số 0001525 (ông T nộp thay bà N) cùng ngày 04/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Lưu: HSPA – VP.

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

Hồ Văn Phụng

