

**TO À ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 10/2016/DS-PT

Ngày: 20/9/2016

V/v: *Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
dân sự vô hiệu một phần*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Hợp

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Ương
Ông Lục Xuân Hải

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Vương Thanh Tùng - Cán bộ
Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa: Bà
Đặng Thị Kim Thoa - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 20 tháng 9 năm 2016, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2016/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm
2016 về việc "Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng dân sự vô hiệu một phần".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2016/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2016
của Toà án nhân dân thành phố C, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2016/QĐXX-PT
ngày 07 tháng 9 năm 2016 giữa các đương sự:

Đông Nguyên đơn: Ông Triệu Đức H, sinh năm 1953.

Bà Đàm Thị Đ, sinh năm 1962.

Cùng trú tại: Phố Đ, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Cao Bằng. Bà Đàm Thị Đ ủy
quyền cho ông Triệu Đức H, theo giấy ủy quyền ngày 22/6/2015.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư
Nguyễn Thị T, Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị T - Đoàn luật sư tỉnh Cao Bằng.

Đông bị đơn: Bà Hà Thị L, sinh năm 1964 và Ông Hoàng Văn N, sinh
năm 1960.

Cùng trú tại: T 17, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Triệu Đức H.

Hai bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đều có mặt tại phiên tòa.

NHẬN THẤY:

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 6 năm 2015 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Triệu Đức H và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thị T trình bày:

Giữa ông và bà Đ là quan hệ vợ chồng, ông N và bà L là chỗ quen biết nên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho gia đình ông.

Cụ thể vào ngày 30/9/2009, ông N và bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M6942** vào sổ số 00026 ngày 12/11/2002, thửa đất có số 106, tờ bản đồ số 03, tại: Phố H, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Cao Bằng với diện tích là 252m² (*Hai trăm năm mươi hai mét vuông*) mục đích sử dụng ghi đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Ổn định, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng. Tài sản gắn liền đất gồm có: 01 nhà cấp 4 diện tích 60m².

Về giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 180.000.000đ (*Một trăm tám mươi triệu đồng chẵn*) nhưng thực tế hai bên thanh toán cho nhau số tiền là 350.000.000đ, mục đích ghi trong hợp đồng số tiền ít hơn là để nhằm giảm tiền nộp thuế với cơ quan nhà nước; phương thức thanh toán là tiền mặt, bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm đi nộp thuế và lệ phí trước bạ. Trong hợp đồng cả hai bên đều cam kết những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất được ghi trong hợp đồng là đúng sự thật.

Vợ chồng ông đã hoàn toàn tin tưởng vợ chồng ông N và bà L nên cũng tin là diện tích đất cũng đủ theo như diện tích đã ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng là ông N và bà L. Sau đó, phía ông H đã đi làm thủ tục sang tên trước bạ và nộp thuế đầy đủ. Phòng tài nguyên môi trường huyện Q xác nhận diện tích chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hà Thị L và ông Hoàng Văn N là 252m² là đúng theo bản đồ đo vẽ năm 1995. Ngày 23/6/2011 Ủy ban nhân dân huyện Q đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 252m² tại thửa 106, tờ bản đồ số 03, phố H, thị trấn Q, huyện Q cho vợ chồng ông là Triệu Đức H và Đàm Thị Đ.

Đến tháng 03/2013, ông làm nhà nên đo đạc lại diện tích đất mới phát hiện thửa đất nhận chuyển nhượng thiếu gần 50m², vợ chồng ông H cho rằng phần diện tích đất bị thiếu chính là diện tích đất do ông Hoàng P là người ở sát nhà ông

làm nhà bếp, vì phần diện tích bếp của ông P là thuộc diện tích thửa đất 106 nên giữa gia đình ông và gia đình ông P đã xảy ra tranh chấp. Ông P đã kiện ra Tòa án. Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng đã có hiệu lực pháp luật khẳng định diện tích đất tranh chấp 46,86m² thuộc quyền sử dụng của gia đình ông P.

Do vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Hoàng Thị L và ông Hoàng Văn N cho vợ chồng ông chỉ là 205,14m², còn diện tích 46,86m² là do vợ chồng bà L, ông N lấy diện tích đất của ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Hai bên đều công nhận khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất là 252m² phía ông H đã thanh toán đủ số tiền 350.000.000đ, có người làm chứng là ông Hoàng Văn T là người cùng phố. Ông H đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng dân sự vô hiệu một phần; yêu cầu vợ chồng bà L, ông N trả lại số tiền mua diện tích đất 46,86m² nhưng không được sử dụng, theo ông H là 50.000.000đ.

Tại bản tự khai ngày 14/8/2015, ngày 03/9/2015 và các lời khai trong quá trình tố tụng, đồng bị đơn Hoàng Văn N và Hà Thị L thống nhất trình bày:

Tháng 9 năm 2009, vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông H và bà Đ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M6942** vào sổ số 00026 ngày 12/11/2002, thửa đất có số 106, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Phố H, thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Cao Bằng với diện tích là 252m² (*Hai trăm năm hai mét vuông*) có các thông tin như phía ông H trình bày.

Tài sản gắn liền đất gồm có: 01 nhà cấp 4 diện tích 60m², ngoài ra còn có cả bếp và chuồng lợn, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 180.000.000đ nhưng thực tế hai bên thanh toán với số tiền là 350.000.000đ. Mục đích ghi trong hợp đồng số tiền ít hơn là để nhằm giảm số tiền nộp thuế với cơ quan nhà nước, phương thức thanh toán là tiền mặt, bên nhận chuyển nhượng sẽ có trách nhiệm đi nộp thuế và lệ phí trước bạ.

Sau khi giao dịch, hai bên đã ký hợp đồng và thực hiện xong từ lâu, gia đình ông chuyển ra thành phố C sinh sống, không hiểu lý do vì sao đến năm 2015 ông H kiện ông bà ra tòa. Nay ông H đòi lại số tiền 50.000.000đ với lý do gia đình bà có hành vi gian dối về diện tích đất, ông bà không nhất trí, vì ông bà cũng không rõ tại sao đất lại bị thiếu so với GCNQSD đất. Hơn nữa, thời điểm mua bán, ông bà đã xác định bán toàn bộ diện tích đất có trong khuôn viên là 01 nhà cấp 4, 01 bếp, 01 chuồng lợn, 01 nhà vệ sinh trên đất với tổng trị giá là 350.000.000đ (bán quạ) chứ không tách mỗi mét vuông đất là bao nhiêu, tài sản

trên đất là bao nhiêu tiền. Diện tích đất chuyển nhượng nằm trong khuôn viên gia đình bà đã xây dựng tường rào bằng đá từ năm 1992.

Vụ án đã được cấp sơ thẩm hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án số 08/2016/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố C đã áp dụng Điều 122 của Bộ luật dân sự; Điều 79, Điều 131 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử:

Bác yêu cầu hủy hợp đồng dân sự vô hiệu một phần đối với ông Triệu Đức H và bà Đàm Thị Đ về việc yêu cầu bà Hà Thị L và ông Hoàng Văn N phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền do diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng chẵn*).

Ngoài ra án đã tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Triệu Đức H kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Nguyễn Thị T trình bày về nội dung kháng cáo và căn cứ của việc kháng cáo:

Bản án tuyên bác yêu cầu hủy hợp đồng dân sự vô hiệu một phần của ông H, buộc ông H chịu án phí dân sự phúc thẩm là không đúng pháp luật, đề nghị xem xét lại phần nhận định và quyết định của bản án với các lý do sau đây:

Ngày 30 tháng 9 năm 2009, giữa hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 106 tại tờ bản đồ 03 thị trấn Q diện tích 252m² và tài sản trên đất. Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 180.000.000đ, thực tế thanh toán là 350.000.000đ. Khi mua bán hai bên xác định nhà đã hư hỏng và hiện nay đã gỡ bỏ từ năm 2013, giá trị chính là mua đất. Theo giấy mua nhà và đất với ông H năm 1992 không ghi rõ diện tích nhưng bà L kê khai, được cấp GCNQSD đất và chuyển nhượng cho ông H đều ghi diện tích 252m² và cam kết các thông tin ghi trong hợp đồng và GCNQSD đất là đúng sự thật. Đối chiếu với bản đồ địa chính thì thửa đất số 106 cũng có diện tích là 252m², khi nhận chuyển nhượng ông H đã đề nghị cán bộ địa chính thị trấn Q đi đo diện tích thì được trả lời là chuyển nhượng nguyên thửa thì không cần đo nên ông hoàn toàn tin tưởng khi ký kết hợp đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2013 ông H mới phát hiện đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 46,86m². Ông H yêu cầu ông N, bà L thanh toán số tiền do đất bị thiếu so với thực tế là 50.000.000đ. Việc bà Hà Thị L cho rằng bán quạ diện tích đất cho ông là không có căn cứ vì số tiền, diện tích

đất được ghi rõ ràng trong hợp đồng, hoàn toàn có căn cứ để tính được giá trị 1m² đất là bao nhiêu tiền. Ông chấp nhận trừ 15.000.000đ là giá trị tài sản trên đất.

Lỗi là do ông N, bà L và cả ông H không đo đạc lại đất. Thực tế hiện nay gia đình ông chỉ được sử dụng diện tích 205,14m². Nếu biết diện tích đất bị thiếu hụt thì chắc chắn khi mua ông cũng không mua với giá 350.000.000đ. Đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng dân sự vô hiệu một phần vì ông đã trả 350.000.000đ là để được quyền sử dụng diện tích đất 252m², nhưng thực tế chỉ được sử dụng 205,14m².

Bị đơn Hà Thị L và Hoàng Văn N không kháng cáo, không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và trình bày:

Năm 1991 vợ chồng ông bà mua với ông Phan Văn H nhà và thửa đất 106, giấy tờ mua có ghi tứ cận và ranh giới. Năm 1992 gia đình bà đã xây hàng rào đá, khuôn viên không có gì thay đổi so với hiện nay. Khi ông H hỏi mua bà đã giao GCNQSD đất và ông cũng đã xem hiện trạng mới nhất trí mua. Vợ chồng bà không lừa dối.

Về việc kê khai xin cấp GCNQSD đất đúng vào thời điểm bà mới sinh con nên bà chỉ phô tô cho cán bộ địa chính 01 tờ giấy mua bán nhà và hoa màu giữa bà với gia đình ông Phan Văn H, diện tích 252m² do đâu mà có bà không biết, khi nhận được GCNQSD đất bà đã cất vào hòm và không đo đạc lại lần nào nên không biết lý do tại sao diện tích thiếu so với bì đồ.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và vợ chồng bà đã hoàn tất từ lâu, nay ông H kháng cáo yêu cầu bà trả lại một phần số tiền mua đất bà không nhất trí trả bất cứ một đồng nào vì khi mua là cả khuôn viên và tài sản trên đất, không tách biệt có bao nhiêu mét vuông đất, giá bao nhiêu tiền và tài sản trên đất là bao nhiêu tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia tố tụng tại phiên tòa phát biểu quan điểm: Ngày 30/9/2009 giữa hai bên đương sự ký hợp đồng mua bán đất và tài sản trên đất tại thửa 106 tờ bản đồ số 3; trên đất có 01 nhà xây cấp 4, bếp và công trình phụ giá 350.000.000đ. Đất đã được cấp GCNQSD đất diện tích là 252m². Khi mua ông H đã được xem thực địa và đất đã có khuôn viên tường rào đá bao quanh. Ông H thừa nhận khi mua hai bên không xác định diện tích đất giá trị bao nhiêu tiền và tài sản trên đất giá trị bao nhiêu tiền. Mục đích hai bên là chuyển nhượng toàn bộ nhà và tài sản trên đất.

Quá trình sử dụng ông N bà L không biết việc diện tích đất bị thiếu, khi ông H mua đã có ranh giới ngăn cách với các nhà xung quanh. Diện tích đất 46,86m² đã được Tòa án giải quyết xác định là của gia đình ông P sử dụng từ

năm 1980 đến khi xảy ra tranh chấp. Ông H không chứng minh được ông N bà L có hành vi gian dối trong việc thực hiện hợp đồng nên kháng cáo của ông không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 380 BLTTDS để giải quyết vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, nghe ý kiến của Đại diện Viện KSND, Luật sư tham gia phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử

XÉT THẤY:

Về yêu cầu khởi kiện của ông H ghi trong đơn là yêu cầu hủy hợp đồng dân sự vô hiệu một phần. Tại thời điểm giao kết, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2009 giữa ông H và bà Đ với bà L ông N hoàn toàn hợp pháp cả về hình thức và nội dung, hai bên không tranh chấp và đã thực hiện xong. Khi ông H khởi kiện, cấp sơ thẩm thụ lý theo thẩm quyền là có căn cứ nhưng giải quyết về quan hệ pháp luật có tranh chấp là “*Hủy hợp đồng dân sự vô hiệu một phần*” là không đúng pháp luật vì theo quy định của BLDS thì việc hủy hợp đồng dân sự và tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu là hai quan hệ pháp luật khác nhau. Bản án chưa xác định đúng yêu cầu khởi kiện nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật có tranh chấp để giải quyết.

Về nội dung: Nguồn gốc đất đang có một phần xảy ra tranh chấp tại thửa 106 do bà L mua với ông Phan Văn H, trong giấy tờ mua bán viết tay không có diện tích cụ thể, chỉ ghi tứ cận thửa đất, trên đất đã có 01 nhà xây cấp IV. Quá trình sử dụng, năm 1994. Bà L kê khai xin cấp GCNQSD đất với diện tích 100m² nhà và 160 m² và đã được cấp GCNQSD đất với diện tích 252m². Ngày 30/9/2009 giữa hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích đất là 252m² giá chuyển nhượng thực tế là 350.000.000đ. Theo GCNQSD đất và bản đồ địa chính tại thời điểm chuyển nhượng đều ghi diện tích đất là 252m². Ông H đã được cấp GCNQSD đất năm 2011 cũng với diện tích 252m².

Năm 2013 ông H làm nhà mới phát hiện ra thửa 106 chỉ có 205,14m² thiếu 46,86m², số diện tích bị thiếu so với GCNQSD đất do gia đình ông P là hàng xóm sử dụng. Năm 2014 ông P khởi kiện ông H, bản án số 04/DSPT ngày 30/3/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng đã xác định ông P sử dụng đất từ năm 1980 nên được công nhận quyền sử dụng đất. Bà L ông N, ông P, ông H và bà Đ không khiếu nại bản án này.

Như vậy, kể từ khi bà L mua đất với ông Phan Văn H năm 1992 và tại thời điểm chuyển nhượng cho ông H năm 2009 thì trên thực tế ông N bà L đều không có quyền sử dụng diện tích đất 48,6m² mà phần đất này đã do ông P sử dụng.

Về nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích đất hai bên trình bày không thống nhất: Bà L cho rằng không biết tại sao diện tích đất bị thiếu, khi bà mua với ông Phan Văn H và khi kê khai để được cấp GCNQSD đất thì ranh giới thửa đất không thay đổi cho đến nay, ông P không lấn đất của bà nhưng bà không lý giải được tại sao được kê khai xin cấp 252m² đất và thừa nhận được cung cấp cho cơ quan chức năng bản phôi tô giấy mua nhà với ông Phan Văn H (trong giấy này có ghi mốc giới thửa đất), ngoài ra không có căn cứ nào khác cho là ông P tự kê khai ít đi phần đất của mình.

Ông H cho rằng nếu xác định mốc giới theo giấy mua nhà và hoa màu với ông H thì một phần của thửa đất số 106 tiếp giáp với ông P đúng là của bà L, bà biết ông P sử dụng đất từ trước khi bán cho ông nhưng do có quan hệ họ hàng, bà L không dám đòi ông P nên ông là người nhận chuyển nhượng bị thiệt thòi.

Về vấn đề này, cấp phúc thẩm nhận thấy: Tại bản án phúc thẩm số 04/DSPT ngày 30/3/2015 của TAND tỉnh Cao Bằng đã xác định diện tích đất 46,86m² được cấp GCNQSD bà L và ông N là do sai sót trong quá trình kê khai, cấp GCNQSD đất và xử cho ông P được sử dụng phần đất 46,86m² trong thửa 106 nên cấp phúc thẩm xác định đã có sự nhầm lẫn của bà L và cơ quan chức năng trong quá trình kê khai để cấp GCNQSD đất dẫn đến diện tích trong GCNQSD đất của bà L lớn hơn trên thực tế. Do đó, khi giải quyết vụ án này cũng phải xác định phần đất 46,86m² không thuộc quyền sử dụng của bà L và ông N và là một trong những nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa hai bên tại thời điểm giao kết ngày 30/9/2009 vô hiệu một phần do diện tích 46,86m² của thửa đất 106 không thuộc quyền sử dụng của bà L ông N. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng bà L cho là chỉ căn cứ vào GCNQSD; giữa hai bên cũng không tiến hành đo diện tích đất chuyển nhượng nên cả hai bên đều nhầm tưởng diện tích thửa đất là 252m². Do vậy nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu không phải do lỗi cố ý của người bán là bà L ông N.

Mặc dù việc chuyển nhượng đất của hai bên theo trình tự thủ tục hợp pháp và đã thực hiện xong nhưng tại thời điểm đó, các bên chưa phát hiện ra sự thiếu hụt về diện tích đất; theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 2005 thì: *“Khi một bên có lỗi vô ý làm cho bên kia nhầm lẫn về nội dung của giao dịch dân sự mà xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu bên kia thay đổi nội dung của giao dịch đó, nếu bên kia không chấp nhận thì bên bị nhầm lẫn có*

quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu". Do đó, hợp đồng ký kết ngày 30/3/2009 là hợp đồng dân sự vô hiệu một phần do nhầm lẫn.

Bản án sơ thẩm xác định bà L ông N hoàn toàn không có lỗi trong việc thiếu hụt diện tích đất và bác yêu cầu khởi kiện của ông H là chưa đánh giá khách quan toàn diện các chứng cứ của vụ án.

Cấp phúc thẩm thấy rằng việc để xảy ra sự nhầm lẫn này là do cả hai bên (bà L, ông N và ông H, bà Đ). Mặc dù ông N bà L không cố tình làm tăng diện tích đất để bán nhưng việc cung cấp GCNQSD đất và cam đoan với bên mua đã làm cho bên mua tin tưởng diện tích thửa đất là 252m². Nếu không có GCNQSD đất của ông N bà L thì ông H không thể tự xác định diện tích thửa đất là 252m² và thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng với số tiền 350.000.000đ. Theo quy định tại Điều 699 Bộ luật dân sự thì ông bà đã vi phạm nghĩa vụ "*chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích*".

Đối với ông H và bà Đ có lỗi là khi mua bán không kiên quyết yêu cầu bên bán đo diện tích thực tế là không thực hiện quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là "*yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đủ diện tích*" theo Điều 702 BLDS nên mới dẫn đến tranh chấp hiện nay nên hai bên có lỗi ngang nhau. Xét yêu cầu kháng cáo của ông H yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu đối với diện tích đất 48,6m² và yêu cầu ông N bà L trả lại một khoản tiền là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông H và bà Đ đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng cho ông N bà L. Theo quy định của pháp luật thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Khi giao kết hợp đồng hai bên không có sự phân tách cụ thể giá tiền từng m² đất và tài sản trên đất là bao nhiêu nên không thể chia bình quân số tiền 350.000.000 cho 252m² đất để tính số tiền phải trả lại nhưng căn cứ vào giá trị hợp đồng đã thực hiện là 350.000.000đ và sự chênh lệch diện tích đất ông H không được sử dụng theo hợp đồng là 46,86m² thì có căn cứ để buộc ông N và bà L phải trả lại cho ông H một khoản tiền. Tuy nhiên, cần căn cứ vào giá trị của hợp đồng và tỷ lệ phần diện tích đất bị vô hiệu để xem xét cho phù hợp, bảo đảm quyền lợi cho cả hai bên.

Ban đầu, ông H yêu cầu bà L, ông N trả số tiền tính trung bình $350.000.000đ : 252m^2 = 1.388.000đ/m^2$; giá trị của 48,6m² đất là 65.083.000đ, sau đó ông H đã tự trừ đi 15.083.000đ là giá trị tài sản, chỉ yêu cầu 50.000.000đ. Bà L, ông N cho rằng ngoài giá trị đất còn có tài sản trên đất nhưng theo các tài liệu trong hồ sơ thì nhà xây năm 1989, thời điểm chuyển nhượng là năm 2009, công trình phụ và bếp do bà L xây năm 1992 đều đã qua sử dụng trên 15 năm, về

giá trị là thấp hơn so với giá trị đất nên việc ông H giảm trừ số tiền 15.083.000đ là phù hợp.

Xét về vị trí phần đất ông H không được sử dụng theo bản đồ là ở phía sau nhà chính, có giá trị thấp hơn phần đất ngoài mặt đường nên cấp phúc thẩm xác định khoản tiền ông N bà L phải trả lại do hợp đồng vô hiệu trong vụ án này chỉ là **40.000.000đ** (Bốn mươi triệu đồng chẵn).

Do ông H và bà Đ cũng có 1/2 phần lỗi nên Ông N và bà L phải trả lại cho ông H số tiền 20.000.000đ; ông H và bà Đ phải tự chịu số tiền là 20.000.000đ

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa cho rằng ông N bà L không hề có lỗi trong việc thiếu hụt diện tích đất, khi mua bán các bên chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất, không tách rời giá trị nhà là bao nhiêu tiền và giá trị mỗi mét vuông đất là bao nhiêu tiền nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp nhận định của hội đồng xét xử như đã phân tích ở trên và chưa bảo đảm quyền lợi cho phía ông H. Ngoài ra do bản án sơ thẩm chưa tính án phí đối với việc giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên cấp phúc thẩm không chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát mà chấp nhận kháng cáo của ông H và phải sửa bản án sơ thẩm.

Ông N và bà L phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch về việc giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu và chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền. Ông H và bà Đ phải chịu án phí đối với số tiền yêu cầu nhưng không được tòa án chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Trong vụ án này cấp sơ thẩm đã vi phạm thời hạn gửi hồ sơ lên cấp phúc thẩm làm việc giải quyết vụ án bị kéo dài nên cần phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận kháng cáo của đồng nguyên đơn Triệu Đức H và Đàm Thị Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố C.

2. Áp dụng Điều 131, 135 và 137 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 106 diện tích 252m² tờ bản đồ số 3 Phố H, thị trấn Q Huyện Q ký

ngày 30/9/2009 giữa ông Triệu Đức H, bà Đàm Thị Đ với bà Hà Thị L và ông Hoàng Văn N vô hiệu một phần do nhầm lẫn đối với diện tích đất 46,86m².

Ông Hoàng Văn N và bà Hà Thị L phải trả lại cho ông Triệu Đức H và bà Đàm Thị Đ số tiền 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày ông H và bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L và ông N không trả được khoản tiền trên thì sẽ phải chịu lãi suất của số tiền chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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.

2. Về án phí: Ông Hoàng Văn N và bà Hà Thị L phải liên đới chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, 1.000.000đ án phí dân sự có giá ngạch và 200.000đ án phí dân sự phúc thẩm để sung vào công quỹ nhà nước.

Ông Triệu Đức H và bà Đàm Thị Đ phải liên đới chịu 500.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung vào công quỹ nhà nước và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm .

Xác nhận ông H đã nộp 1.600.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2014/0000126 ngày 21/7/2015 và 200.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2014/0000365 ngày 14/7/2016 của chi cục Thi hành án dân sự thành phố C và được nhận số tiền còn lại sau khi đã trừ đi các khoản tiền phải thi hành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh;
- CCTHADS thành phố C;
- TAND thành phố C;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Lương Thị Hợp