

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 54/2021/DS-PT
Ngày 16-9-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Dương

Bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 15 đến ngày 16 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 364/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị A, sinh năm 1964; nơi cư trú: Khu dân cư B, thị trấn C, huyện D, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn E, sinh năm 1960 và bà Dương Thị G, sinh năm 1963; cùng nơi cư trú: Cụm 2, thôn H, xã I, huyện D, thành phố Hải Phòng; đều có mặt tại phiên tòa; ông E vắng mặt khi tuyên án;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Tuấn K, sinh năm 1993 và chị Trần Thị Thu L, sinh năm 1992; cùng nơi cư trú: Cụm 2, thôn H, xã I, huyện D, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt;

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Vũ Thị A là nguyên đơn;
2. Ông Trần Văn E và bà Dương Thị G là bị đơn;
3. Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 07/12/2019; đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/9/2019; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Vũ Thị A trình bày:

Bà A làm nghề giới thiệu đất cho người mua và người bán. Ngày 20/01/2006 vợ chồng ông E, bà G đến gặp bà A đặt vấn đề bán diện tích đất 271,0m², thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Cụm 2 thôn H, xã I, huyện D với giá là 75.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất thì ông E, bà G tự viết giấy xác nhận việc bán đất và tự ra Ủy ban nhân dân xã I xin xác nhận. Bà A đã giao số tiền 75.000.000 đồng; còn ông E, bà G đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông E cho bà A. Do bà G đi nước ngoài nên bà A không làm thủ tục sang tên được. Sau khi bà G về nước có ý xin chuộc lại thửa đất, không thực hiện việc làm thủ tục sang tên. Tháng 3 năm 2016, bà A đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã I xem xét giải quyết. Ngày 13/4/2016 Ủy ban nhân dân xã I đã mời hai bên lên giải quyết nhưng không có kết quả. Ủy ban xã đề nghị hai bên tiếp tục đàm phán, hoà giải với nhau để giữ gìn tình cảm, nếu không thành thì các bên có quyền làm đơn gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết. Đến tháng 12 năm 2019 thì bà A đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện D công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và vợ chồng ông E đối với diện tích đất 271,0m² tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16. Trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006 giữa bà A và vợ chồng ông E vô hiệu thì bà A đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 31/12/2019 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn – ông Trần Văn E và bà Dương Thị G thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông E, bà G có quan hệ với bà A là bà cô họ. Đầu năm 2006 do kinh tế gia đình khó khăn, bà G có người bạn rủ sang Nga lao động. Số tiền bay sang Nga cần hơn 20.000.000 đồng nhưng do không có tiền nên bà G, ông E có đặt vấn đề nhờ bà A vay hộ 20.000.000 đồng. Bà A hứa sẽ vay giúp nhưng vợ chồng ông E đi lại nhiều lần nhưng bà A vẫn không giúp vay được. Sau đó bà G hướng dẫn vợ chồng ông E phải có tài sản cầm cố làm tin thì mới vay được tiền. Ngày 20/01/2006, bà A đến nhà bảo vợ chồng ông E: Muốn vay được tiền thì phải viết giả mạo giấy chuyển nhượng đất cho bà A với giá 75.000.000 đồng, hai vợ

chồng ký vào rồi đi xin dấu của chính quyền địa phương. Vì tại thời điểm đó rất cần tiền và tin bà A nên bà G đã viết Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006 theo nội dung bà A đọc, miễn sao là để được vay số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó ông E, bà G đã ký vào giấy này và mang ra Ủy ban nhân dân xã I xin xác nhận đưa cho bà A. Ngay cả khi viết giả mạo giấy biên nhận bán đất để cầm cố thì bà A cũng chỉ vay hộ được cho vợ chồng ông E 10.000.000 đồng. Việc bà A giao số tiền 10.000.000 đồng cho vợ chồng ông E không có giấy tờ gì, các bên chỉ đưa cho nhau. Sau đó, bà A lại bàn với vợ chồng ông E làm tiếp một lá đơn để đi vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân xã M, trong đơn ghi thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông E và xin xác nhận của chính quyền địa phương thì bà A mới vay thêm tiền hộ được. Vợ chồng ông E lại làm đơn và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất đứng tên ông E cho bà A. Nhưng rồi Quỹ tín dụng xã M cũng không cho vay vì ông E, bà G không sinh sống tại xã M. Từ đó bà A giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16 đứng tên ông E, cho đến nay vẫn chưa trả lại. Sau đó thì vợ chồng bà G đã lo đủ số tiền để sang Nga lao động. Sau khi sang Nga được 02 năm thì bà G về nước. Phải hơn một năm sau khi về nước thì vợ chồng ông E đến gặp bà A đặt vấn đề trả nợ số tiền 10.000.000 đồng và lãi cho bà G, xin lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà G không đồng ý. Thực chất việc bà G viết Giấy biên nhận vay tiền ngày 20/01/2006 là để nhờ bà A vay hộ số tiền chi phí đi sang Nga lao động chứ không phải muốn chuyển nhượng thửa đất này cho bà G. Nay bà A lợi dụng việc này để khởi kiện là nhằm chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông E. Vợ chồng ông E không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc công nhận Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006 là hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông E với bà A vì nội dung viết trong giấy là không đúng sự thật; đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng đất ngày 20/01/2006 giữa hai bên là vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu, bên nào có lỗi thì bên đó phải bồi thường đồng thời buộc bà A phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông E. Vợ chồng ông E đồng ý trả cho bà A số tiền 10.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này. Trên thực tế thì ông E, bà G vẫn quản lý, sử dụng nhà, đất từ thời điểm viết Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006 cho đến nay. Tại thời điểm viết Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006 thì trên diện tích đất có nhà và công trình phụ do vợ chồng ông E xây dựng từ năm 1997.

Tại bản tự khai ngày 25/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn – anh Trần Tuấn K và chị Trần Thị Thu L thống nhất trình bày:

Anh Tuấn K và chị L có quan hệ là vợ chồng. Anh Tuấn K là con trai của ông E và bà G. Anh Tuấn K không biết việc ông E, bà G viết Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006 với bà A như thế nào. Anh Tuấn K sinh sống cùng bố mẹ trên thửa đất này từ nhỏ cho đến nay và không có đóng góp gì vào thửa đất. Năm 2016 – thời điểm lấy vợ thì anh Tuấn K có cùng bố mẹ cải tạo, xây dựng thêm một nhà

ngang. Nay Toà án giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của bà A đề nghị Toà án không đưa anh Tuấn K và chị L vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 04/5/2021, Tòa án nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 121,122,123,124,127,134,137,411 của Bộ luật Dân sự năm 2005, tuyên xử: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2006 giữa bà A và vợ chồng ông E vô hiệu. Ông E, bà G được quyền sử dụng thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16 và các tài sản có trên thửa đất. Vợ chồng ông E, bà G phải trả cho bà A số tiền chuyển nhượng đất là 75.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu số tiền là 1.136.691.500 đồng; tổng cộng: 1.211.691.500 đồng. Bà A phải hoàn trả cho ông E, bà G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông E.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm; về lãi suất chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 15/5/2021, bà Vũ Thị Hạnh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo trình tự phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2006 giữa bà Vũ Thị A và vợ chồng ông E, bà G.

Ngày 17/5/2021, ông Trần Văn E và bà Dương Thị G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền, lỗi hoàn toàn thuộc về bà A, vợ chồng ông E không có nghĩa vụ phải bồi thường. Ông E, bà G đồng ý trả bà A số tiền vay 10.000.000 đồng và lãi suất của số tiền này.

Ngày 18/5/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D kháng nghị đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 04/5/2021 của Toà án cấp sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm vì: Toà án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng quy định của pháp luật; không xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh Tuấn K và chị L là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Toà án buộc nguyên đơn phải chịu án phí không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn – ông E, bà G giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Năm 2016, do anh Tuấn K con trai của ông E, bà G lấy vợ nên ông bà có bỏ tiền ra để coi nói, xây thêm một gian nhà ngang. Việc bà A khởi kiện không làm ảnh hưởng

gì đến quyền và lợi ích của vợ chồng anh Tuấn K, gia đình ông E, bà G có thể giải quyết nội bộ tài sản trên đất, không có tranh chấp gì.

Kiểm sát viên giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện D và kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 271,0m², thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16 có hiệu lực pháp luật. Do ông E, bà G đơn phương chấm dứt hợp đồng nên có trách nhiệm phải trả cho bà A số tiền 2.086.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vụ án có kháng cáo, kháng nghị nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân bị xâm phạm. Tuy nhiên, trong giai đoạn sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều không đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật – khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và vợ chồng ông E được ký kết ngày 20/01/2006, nay có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[4] Diện tích 271,0m² đất ở nông thôn và đất vườn, tại thửa số 240, tờ bản đồ số 16 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn E đã được Ủy ban nhân

dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu GS6187 ngày 27/02/1997.

[5] Tài liệu là bản gốc “Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006” có chữ ký của vợ chồng ông Trần Văn E và bà Dương Thị G, không có chữ ký của bà Vũ Thị A, có nội dung: Ông E và bà G có bán cho bà A một mảnh đất diện tích 272,0m², địa chỉ: Đội 2 thôn H, xã Tân Hưng, huyện D với số tiền 75.000.000 đồng. Hai bên đã thoả thuận và ông E, bà G đã nhận đủ số tiền 75.000.000 đồng. Nhưng mãi đến ngày 18/7/2006, Ủy ban nhân dân xã I (Chủ tịch xã) mới xác nhận: “Ông Trần Văn E là người địa phương. Có nội dung giấy biên nhận trên là đúng”. Giấy này do bà G viết và vợ chồng ông E tự đi xin xác nhận của Ủy ban xã.

[6] Tài liệu là bản gốc “Giấy biên nhận vay tiền” ngày 15/4/2006 do bà G viết nhưng tự ký tên ông Trần Văn E. Giấy này có nội dung: Ông Trần Văn E làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã I và Ban giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân xã M cho vay số tiền 20.000.000 đồng trong thời hạn 01 năm và đồng ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 271,0m² đứng tên ông E, trên đất có nhà cấp 4 ba gian và công trình phụ có giá trị khoảng 120.000.000 đồng và cam kết hiện chưa vay tiền của ai và nếu đến hạn không thanh toán được tiền nợ thì Ủy ban nhân dân xã I và Ban giám đốc Quỹ tín dụng nhân dân xã M có quyền thu hồi tài sản đã thế chấp. Lý do vay tiền: Do có nhu cầu đi lao động tại nước ngoài phải nộp khoản tiền 90.000.000 đồng nhưng ông E, bà G mới có số tiền 70.000.000 đồng. Giấy biên nhận này cũng được Ủy ban nhân dân xã I xác nhận ngày 17/4/2006: Ông E là người địa phương. Hiện ông E không vay mượn của bất kỳ ai liên quan đến tranh chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông E thế chấp cho Quỹ tín dụng nhân dân xã M.

[7] Nguyên đơn, bị đơn xác nhận: Tại thời điểm viết “Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006” thì trên thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16 có ngôi nhà cấp 4 ba gian và công trình phụ. Sau khi viết Giấy biên nhận này thì gia đình ông E, bà G vẫn tiếp tục sinh sống, quản lý thửa đất cho đến nay. Đến năm 2016 thì con của ông E, bà G là anh Tuấn K lấy vợ nên gia đình có coi nói xây dựng thêm gian nhà ngang.

[8] Giấy biên nhận bán đất được viết từ năm 2006. Gia đình ông E, bà G vẫn quản lý, sử dụng đất sinh sống trên thửa đất kể từ khi viết giấy chuyển nhượng nhưng mãi đến năm 2016 bà A mới có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã I yêu cầu Tuấn, bà G phải giao thửa đất. Tại buổi hoà giải ngày 13/4/2016, Ủy ban nhân dân xã I đã hoà giải nhưng không thành và kết luận hai bên tiếp tục thoả thuận, nếu đến hết ngày 30/4/2016 không thoả thuận được thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Nhưng hơn 03 năm sau – cuối năm 2019 thì bà A mới gửi đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết.

[9] Ủy ban nhân dân xã I cho biết việc xác nhận vào “Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006” không xác định về giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông E và bà A vì không chứng kiến việc họ giao dịch, giao tiền cho nhau và họ cũng không thông qua chính quyền địa phương thực hiện giao dịch này.

[10] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng ra thông báo yêu cầu hai bên hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nhưng không thực hiện được do ông E, bà G không đồng ý vì cho rằng sự thật không có việc chuyển nhượng thửa đất.

[11] Tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác định: Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 271,0m²; diện tích đất hiện trạng: 298,0 m². Tài sản trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 ba gian được xây dựng năm 1997; 01 nhà ngang mái đổ bê tông cốt thép xây dựng năm 2016 và các công trình phụ và các vật kiến trúc khác.

[12] Theo kết luận của Hội đồng định giá: Tài sản trên đất có trị giá: 262.038.378 đồng. Giá đất: 7.000.000 đồng/m².

[13] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16 giữa bà A và vợ chồng ông E ngày 20/01/2006 không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức giao dịch. Người chuyển nhượng là ông E, bà G không tự nguyện chuyển nhượng thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16. Có Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006 là vì năm 2006, ông E, bà G cần một số tiền nhất định để chi phí cho bà G đi lao động ở nước ngoài. Vì vậy, vợ chồng ông E đã nhờ bà A vay tiền hộ. Việc này được thể hiện qua tài liệu, chứng cứ là “Giấy biên nhận vay tiền” ngày 15/4/2006, có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 17/4/2006. Đây cũng chính là thời điểm ông E và bà G viết “Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006” cho bà A. Như vậy việc ông E và bà G cần vay một số tiền vào thời điểm viết giấy chuyển nhượng thửa đất là có thật. Việc bà G đi lao động tại Nga khoảng hai năm là có thật (việc này cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận). Nội dung của Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006 chỉ được xem như là đã xác nhận có việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông E và bà A, chứ không phải là giao dịch, thoả thuận giữa hai bên. Tại Giấy biên nhận không mô tả chi tiết đặc điểm của tài sản chuyển nhượng. Sau khi viết giấy chuyển nhượng hai bên không bàn giao thửa đất cho nhau. Gia đình ông E, bà G vẫn quản lý, sinh sống trên thửa đất này từ đó cho đến nay. Suốt 13 năm kể từ ngày viết giấy bán đất ngày 20/01/2006, bà A không yêu cầu ông E, bà G phải bàn giao thửa đất như nội dung giấy đã viết. Đến năm 2016, thậm chí gia đình ông E còn coi nói xây dựng thêm gian nhà ngang nhưng bà A vẫn không khởi kiện ra Tòa mà chỉ gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã đề nghị giải quyết. Mặc dù Ủy ban xã hoà giải không thành và hướng dẫn các đương sự gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết nhưng phải hơn 03 năm sau bà A mới khởi kiện ra Tòa án để đề nghị Tòa án công nhận giao dịch

này. Tại Giấy biên nhận vay tiền” ngày 15/4/2006 của ông E gửi Quỹ tín dụng nhân dân xã M thì giá trị tài sản gồm đất và nhà là 120.000.000 đồng nhưng tại Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006” thì thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16 chỉ được các bên giao dịch với nhau là 75.000.000 đồng. Tại thời điểm viết giấy bán đất ngày 20/01/2006 trên đất có ngôi nhà cấp 4 ba gian được xây dựng năm 1997 nhưng các bên không nêu tài sản này trong giấy là không phù hợp với thực tế tài sản giao dịch. Như vậy, lời trình bày của ông E, bà G là có căn cứ; giao dịch này đã không có đủ các điều kiện của giao dịch dân sự có hiệu lực về cả hình thức và nội dung. Giao dịch này chỉ để che dấu quan hệ vay nợ giữa hai bên. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì ông E, bà G không chứng minh được đã vay của bà G số tiền cụ thể là bao nhiêu nên không có cơ sở để giải quyết quan hệ vay nợ giữa hai bên. Bản án sơ thẩm xác định giao dịch ngày 20/01/2006 giữa bà A và vợ chồng ông E vô hiệu và xác định lỗi của mỗi bên dẫn đến giao dịch vô hiệu 50% là có căn cứ nên cần giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm (các Điều 121, 122, 124, 129, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005). Tuy nhiên, việc giao dịch giữa hai bên chỉ liên quan đến diện tích đất nhưng bản án sơ thẩm khi xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu lại tính cả giá trị tài sản trên đất vào giao dịch của họ và quyết định nguyên đơn phải chịu án phí bồi thường thiệt hại là không đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận một phần kháng nghị sửa nội dung này. Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện Kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị không đề nghị huỷ bản án sơ thẩm vì cho rằng anh Tuấn K và chị L không đến phiên tòa, không kháng cáo nên được coi như đã từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông E và bà G trình bày năm 2016 vợ chồng ông E đã bỏ tiền ra để sửa chữa, coi nói căn nhà để cho vợ chồng con trai là anh Tuấn K ở, không phải tiền của vợ chồng anh Tuấn K. Việc này là nội bộ gia đình ông E nên họ tự giải quyết với nhau, không có tranh chấp, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về nội dung kháng nghị: Bản án sơ thẩm nêu về việc tại phiên tòa Kiểm sát viên không phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là không chính xác. Tuy nhiên nội dung kháng nghị này không phải là nội dung tại phần quyết định của bản án sơ thẩm nên Viện kiểm sát có thể kiến nghị bằng văn bản, việc nêu nội dung này tại Quyết định kháng nghị là không phù hợp. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng nghị, một phần kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm – khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[14.1] Bà Vũ Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật - Điều 147 BLTTDS; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[14.2] Ông Trần Văn E và bà Dương Thị G phải chịu án phí bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông E là người cao tuổi,

đề nghị miễn án phí nên miễn án phí cho ông E - Điều 147 BLTTDS; điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

[14.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Trần Tuấn K và chị Trần Thị Thu L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn, bị đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo quy định của pháp luật - khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D, thành phố Hải Phòng; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 124, 129 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

Xử:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng diện tích đất ở nông thôn 272,0m², tại thửa số 240, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Cụm 2 thôn H, xã I, huyện D, thành phố Hải Phòng theo Giấy biên nhận bán đất ngày 20/01/2006 giữa bà Vũ Thị A và ông Trần Văn E, bà Dương Thị G vô hiệu (Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu GS6187 ngày 27/02/1997 cho người sử dụng ông Trần Văn E).

2. Ông Trần Văn E bà Dương Thị G phải hoàn trả cho bà Vũ Thị A số tiền giao dịch là 75.000.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu là 911.000.000 đồng (Chín trăm mười một triệu đồng); tổng cộng: 986.000.000 đồng (Chín trăm tám mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày bà Vũ Thị A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Trần Văn E, bà Dương Thị G còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Bà Vũ Thị A phải trả lại cho ông Trần Văn E và bà Dương Thị G Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu GS6187 ngày 27/02/1997 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Trần Văn E.

4. Về án phí:

4.1. Bà Vũ Thị A phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 24.000.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009762 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Trả lại bà Vũ Thị A số tiền là 23.700.000 đồng.

4.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn E.

4.3. Bà Dương Thị G phải chịu 19.665.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.4. Anh Trần Tuấn K và chị Trần Thị Thu L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Bà Vũ Thị A không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Vũ Thị A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số 0017614 ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, thành phố Hải Phòng.

5.2. Ông Trần Văn E và bà Dương Thị G không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Trần Văn E và bà Dương Thị G mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số 0017614; số 0017621 cùng ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, thành phố Hải Phòng, nhưng tạm giữ để đảm bảo việc thi hành án.

Bản án phúc thẩm 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 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện D,
TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện D,
TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương