

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 50/2022/DS-PT

Ngày: 25/7/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Với thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Nhài và Ông Nguyễn Văn Quế

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đào Bảo Vĩnh - Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên
tòa:** Bà Dương Thị Hương Liên - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25/7/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2022/TLPT- DS ngày
21/01/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 10/12/2021 của Tòa án
nhân dân TP TN , tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2022/QĐ-PT ngày
02 tháng 03 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 4, phường TV, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc T1, sinh năm 1979; địa
chỉ: Tổ 4 phường QT, TP TN (có mặt);

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1942 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 7, phường TĐ, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Dương Thị H, sinh năm 1974; Địa chỉ:
Tổ 7, phường TĐ, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Dương Hoàng S, sinh năm 1965 (con bà T2)

Địa chỉ: Trung tâm bảo trợ sức khỏe Tâm thần tỉnh Thái Nguyên

3.2. Anh Dương Hoàng H1, sinh năm 1968 (con bà T2)

Địa chỉ: Tổ 7, phường TĐ, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên

3.3. Anh Dương Hoàng H2, sinh năm 1971 (con bà T2)

Địa chỉ: Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Bắc Kạn

3.4. Chị Dương Thị H, sinh năm 1974 (con bà T2) - có mặt

Địa chỉ: Tổ 7, phường TĐ, TP. TN, tỉnh Thái Nguyên

(anh S có giấy xác nhận đang điều trị tại Trung tâm điều dưỡng và PHCN Tâm thần kinh Thái Nguyên; anh H1 và anh H2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng: Ông Trần D, sinh năm 1947 – Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 7, phường TĐ, TP TN , tỉnh Thái Nguyên

5. Người kháng cáo: Bà Hoàng Thị T2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Vợ chồng ông bà T – H3 cùng công tác với vợ chồng ông bà H4 – T2 tại Trường Trung cấp Y tế Bắc Thái, nên năm 1994 vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Thế H3 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị T2, chồng là ông Dương Văn H4 diện tích đất 1560 m², thuộc số nhà 15, tổ 40, phường TT, TP TN , tỉnh Bắc Thái, nay thuộc thửa 150, tờ bản đồ số 37, tổ 7, phường TĐ, TP TN , tỉnh Thái Nguyên.

Khi chuyển nhượng đất, hai bên có viết Giấy bán nhà và hoa màu, Giấy giao kèo mua bán nhà và hoa màu + ao, Đơn xin bán nhà và hoa màu, có vẽ sơ đồ chi tiết kèm theo, có kích thước, vị trí tiếp giáp cụ thể. Trong giấy tờ mua bán, thể hiện bên bán là bà Hoàng Thị T2, chồng là Dương Văn H4, bà T2 là người ký bên bán, nhận tiền, có ông Trần D và ông Phạm Xuân B là hàng xóm liền kề ký chứng kiến. Giá thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên là 4.000.000 đồng, ông H3 bà T đã trả cho bà T2 được 3.000.000 đồng, còn lại 1.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào bà T2 làm xong thủ tục trước bạ, sang tên thì giao hết. Kể từ đó đến nay bà T2 không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận cho ông H3 bà T.

Ngày 12/5/2010 UBND phường TĐ tiến hành hoà giải việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại buổi hoà giải phía ông H3 bà T đề nghị bà T2 thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất đã ký kết năm 1994. Bà T2 chỉ nhất trí trả cho ông H3, bà T 6 mét mặt đường sâu 25 mét, phía ông H3, bà T nhất trí. Kết luận buổi hoà giải UBND phường TĐ, TP TN yêu cầu gia đình bà T2 có biên bản họp gia đình thống nhất trả lại đất cho gia đình ông H3 6 mét mặt đường, sâu 25 mét trước ngày 18/5/2010. Tuy nhiên, sau đó gia đình bà T2 khiếu nại, không nhất trí với biên bản hoà giải ngày 12/5/2010 của UBND phường TĐ.

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc bà Hoàng Thị T2 và những người thừa kế theo pháp luật của ông Dương Văn H4, bao gồm anh Dương Hoàng S, anh Dương Hoàng H1, anh Dương Hoàng H2, chị Dương Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1560 m² tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, thuộc tổ 7, phường TĐ, TP TN .

Bị đơn bà Hoàng Thị T2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm anh Dương Hoàng S, anh Dương Hoàng H1, anh Dương Hoàng H2, chị Dương Thị H là con đẻ của ông H4, bà T2 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng gồm:

Thông báo thụ lý vụ án, mẫu bản tự khai, Thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, quyết định xem xét thẩm định, định giá tài sản, giấy triệu tập phiên toà, nhưng bị đơn bà T2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều từ chối không nhận, không hợp tác, nên Toà án không xác định được ý kiến về việc giải quyết vụ án của bà Hoàng Thị T2, anh Dương Hoàng S, anh Dương Hoàng H1, anh Dương Hoàng H2, chị Dương Thị H.

Tại biên bản xác minh ngày 10/3/2021, chị Dương Thị H trình bày: Bố chị là ông Dương Văn H4, mẹ là Hoàng Thị T2, ông H4 chết năm 2008. Ông H4 bà T2 có 04 người con là: Anh Dương Hoàng S, sinh năm 1965, hiện đang chữa bệnh tại Trung tâm Điều dưỡng và phục hồi chức năng Tâm thần kinh Thái Nguyên, anh Dương Hoàng H1, sinh năm 1968, địa chỉ tổ 7, phường TĐ, TP TN, anh Dương Hoàng H2, sinh năm 1971, đang công tác tại Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Bắc Kạn và chị Dương Thị H, sinh năm 1974, địa chỉ: tổ 7, phường TĐ, TP TN. Việc bà T2 bán đất cho bà T chị H không biết. Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà T2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị H không nhất trí, vì khi bán đất ông H4 và các anh, chị không đồng ý bán.

Tại đơn trình bày, đề nghị ghi ngày 15/7/2021 và ngày 20/7/2021 anh Dương Hoàng H1, Dương Hoàng H2, chị Dương Thị H trình bày:

Mảnh đất tranh chấp trong vụ án là đất của gia đình tôi, mang tên ông Dương Văn H4 là bố đẻ chúng tôi. Tại thời điểm bán đất anh em chúng tôi không có ở nhà, chỉ được nghe mẹ tôi kể lại là năm 1991, ông H3 là người đến hỏi mua và đặt cọc số tiền 3.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc mua bán đất không được ông H4 là người đứng tên trên bìa đỏ đồng ý, nên gia đình tôi có gọi ông H3 đến để trả lại tiền đặt cọc, nhưng ông H3 không đến. Do đó việc mua bán đất giữa gia đình tôi và ông H3 chưa xảy ra, chưa hoàn tất thủ tục mua bán đất, đất vẫn thuộc quyền sở hữu của gia đình tôi. Tôi được biết ngày 12/5/2010, ông H3 kéo người đến dọa dẫm, gây sức ép để mẹ tôi ký vào một văn bản nào đó. Do ở nhà một mình, tuổi cao, sức khoẻ yếu lại bị đông người gây sức ép, nên mẹ tôi có viết tên mình vào một văn bản nào đó, nhưng thực tế mẹ tôi không biết đọc, chỉ biết viết ngoằn ngoèo tên mình mỗi khi đi lĩnh lương. Nay bà T khởi kiện, ý kiến của chúng tôi và gia đình không nhất trí vì các lý do sau:

Thứ nhất: Ông H3 và bà T đã ly hôn, về mặt pháp lý hai ông bà không còn là vợ chồng, nên bà T không có quyền khởi kiện khi không có sự uỷ quyền của ông H3 (ông H3 đã qua đời từ lâu)

Thứ hai: Việc mua bán đất giữa gia đình tôi và ông H3 chưa xảy ra, ông H3 chỉ mới đặt cọc, việc mua bán chưa hoàn tất. Gia đình tôi không đồng ý bán mảnh đất đã gọi ông H3 đến trả lại tiền đặt cọc, nhưng ông H3 không đến, không phải do gia đình tôi không có ý trả lại.

Thứ ba: Ông H3 không đến lấy tiền đặt cọc, nhưng sau đó lại đến đòi đất. Ông H3 có ý định, có thủ đoạn lừa đảo để ép mẹ tôi ký giao đất cho ông ta khi mẹ tôi không biết chữ và chúng tôi không có mặt tại gia đình.

Vì vậy, chúng tôi làm đơn này trình bày với Tòa án nhân dân TP TN về việc chúng tôi và gia đình không nhất trí với việc bà Nguyễn Thị T kiện đòi đất, việc đòi đất của bà T là không có căn cứ.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân TP TN đã xét xử và quyết định: Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 137, Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 01/2004/HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T

1.1. Xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng 1560m² đất theo Giấy bán nhà và hoa màu, Giấy giao kèo mua bán nhà và hoa màu + ao, Đơn xin bán nhà và hoa màu, giữa bà Hoàng Thị T2 với ông Bùi Thế H3, bà Nguyễn Thị T lập ngày 09/01/1994 vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc bà Hoàng Thị T2 phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 3.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 736.800.000 đồng, tổng cộng là 739.800.000 (Bảy trăm ba mươi chín triệu tám trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị T2

3. Về chi phí tố tụng: ghi nhận Bà Nguyễn Thị T tự nguyện nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.400.000 đồng (đã thực hiện xong)

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/12/2021, bà Hoàng Thị T2 có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân TP TN về việc buộc bà phải chịu 80% lỗi, với các căn cứ: Khi giao kết hợp đồng ông H3 và bà T biết rõ tài sản mua bán là tài sản chung của bà và ông H4,

nhưng vẫn cố giao kết hợp đồng khi chưa hỏi ý kiến ông H4; Sau khi ông H4 không đồng ý bán đất, bà và ông H4 đã nhiều lần liên hệ đề nghị vợ chồng ông H3 đến nhận lại tiền nhưng ông bà không chịu đến nhận; Từ năm 1994 cho đến năm 2010 gia đình bà T bỏ mặc, không chịu đến để giải quyết việc mua bán không thành này dẫn đến hậu quả như ngày hôm nay. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chia lỗi 50% (1/2) cho mỗi bên.

Ngày 10/6/2022 bà Hoàng Thị T2 có đơn bổ sung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do người khởi kiện chưa đủ điều kiện khởi kiện và có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, cụ thể: Thời điểm bà T khởi kiện, ông H3 đã chết, nên quyền khởi kiện phải có cả các con chung của ông H3 và bà T, trong hồ sơ chỉ có văn bản từ chối tham gia tố tụng của anh T3 và chị Q, chứ không có văn bản từ chối quyền thừa kế hay hoặc có sự ủy quyền cho bà T đi khởi kiện; Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền ông H3 đã trả là bao nhiêu, hai triệu hay bốn triệu; Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, bà T yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng, không có bất kỳ văn bản hay đề nghị nào yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên việc Tòa án đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị T2, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân TP TN .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1.] Đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị T2 làm trong hạn luật định, đảm bảo hình thức và nội dung, đã nộp dự phí kháng cáo nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét đơn kháng cáo và đơn đề nghị của bà Hoàng Thị T2.

[2.1] Bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Thế H3 kết hôn năm 1984, có hai con chung là Bùi Như Q và Bùi Sơn T3. Ngày 09/01/1994, ông H3 và bà T có làm hợp đồng mua 1.560m² đất, tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 37, thuộc tổ 7, phường TĐ, TP TN với bà Hoàng Thị T2. Năm 2006, bà T và ông H3 ly hôn. Năm 2008, ông H3 kết hôn với bà Nguyễn Thị N và có 3 con chung. Năm 2018 ông H3 chết không để lại di chúc. Ngày 11/12/2020, bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị T2 và những người thừa kế theo pháp luật của ông Dương Văn H4 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày. Các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 là bà

Nguyễn Thị N và các con đã có văn bản từ chối quyền thừa kế đối với tài sản của ông H3 và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án (BL 35), con chung của ông H3, bà T cũng đã có văn bản từ chối quyền và nghĩa vụ tố tụng trong vụ kiện. Do vậy, Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của bà T là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/1994 giữa vợ chồng bà T với vợ chồng bà T2 thấy rằng: Ngày 09/01/1994 vợ chồng ông H3, bà T ký hợp đồng mua đất của bà Hoàng Thị T2 là trong thời kỳ hôn nhân, năm 2006 mặc dù bà T và ông H3 đã ly hôn nhưng không thỏa thuận giải quyết về hợp đồng mua đất này khi giải quyết chia tài sản chung trong vụ án ly hôn. Mặt khác, các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 đều đã có văn bản từ chối quyền thừa kế đối với tài sản của ông H3 và từ chối tham gia tố tụng trong vụ án nên xác định đây là tài sản chung của bà T và ông H3 trong thời kỳ hôn nhân chưa chia.

[2.3] Đánh giá tính hợp pháp của giấy bán nhà hoa màu; Giấy giao kèo mua bán nhà và hoa màu + ao; Đơn xin bán nhà và hoa màu giữa ông Bùi Thế H3, bà Nguyễn Thị T với bà Hoàng Thị T2 lập ngày 09/01/1994 đều thể hiện: Bà Hoàng Thị T2, chồng là ông Dương Văn H4, chuyển nhượng cho ông Bùi Thế H3, bà Nguyễn Thị T diện tích đất khoảng 1560 m², có vị trí: Phía Đông tiếp giáp đất nhà ông Độ, dài 28 mét; phía Tây tiếp giáp đường bệnh viện A đi Hà Nội dài 25 mét; phía Nam giáp đất nhà bà Vọng, dài 165 mét; phía Tây tiếp giáp phần đất còn lại của bà T2, dài 165 mét (có sơ đồ chi tiết). Giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng, bà T2 đã nhận 3.000.000 đồng, còn 1.000.000 đồng, bên bán có trách nhiệm làm trước bạ sang tên, thì bên mua có trách nhiệm trả nốt số tiền 1.000.000 đồng (Bút lục số 146, 147). Tại biên bản hoà giải ngày 12/5/2010 của UBND phường TĐ, TP TN bà Hoàng Thị T2 cũng thừa nhận đã nhận số tiền 3.000.000 đồng của ông H3. Như vậy, diện tích 1560 m² đất mà bà Hoàng Thị T2 bán lập ngày 09/01/1994 là tài sản chung của ông Dương Văn H4 và bà Hoàng Thị T2. Khi ký hợp đồng ông H4 không có mặt và không được ký tên vào hợp đồng, sau đó ông H4 không đồng ý bán đất và đã gọi ông H3 đến để nhận lại tiền đã trả cho bà T2, nhưng ông H3 không đồng ý nhận lại tiền, dẫn đến bà T2 không trả được tiền cho ông H3, bà T, còn ông H3, bà T cũng không nhận được đất đã mua. Năm 2008 ông H4 chết không để lại di chúc. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: *“Bà T2 định đoạt tài sản không có văn bản thể hiện ông H4 uỷ quyền cho bà T2, không có tài liệu thể hiện ông H4 biết và đồng ý việc chuyển nhượng... Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Hoàng Thị T2 với ông Bùi Thế H3, bà Nguyễn Thị T vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm của pháp luật về định đoạt tài sản chung vợ chồng theo quy định tại Điều 122, Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005. Bà T yêu cầu bà T2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là không có căn cứ...”* nhận định này của bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Năm 2008 ông H4 chết không để lại di chúc. Năm 2013 bà T2 cùng các con đã hợp chia thừa kế chia tách đất. Ngày 19/6/2014, UBND TP TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoàng Thị T2, thửa 452 diện tích 1620,3m²; anh Dương Hoàng H2 thửa 451 diện tích 559m²; anh Dương Hoàng H1 thửa 450 diện tích 645,5m²; chị Dương Thị H thửa 452 diện tích 557m² (chị H đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất). Bà T2 một mình bán đất thuộc tài sản chung của vợ chồng mà không được sự đồng ý của ông H4, còn ông H3 và bà T biết rõ đất mua là tài sản chung của vợ chồng bà T2 nhưng vẫn ký hợp đồng khi vắng mặt ông H4, nên hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu. Tuy các bên đương sự trong vụ án đều không có ý kiến bằng văn bản yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không trả được bằng hiện vật phải trả bằng tiền, bên có lỗi thì phải bồi thường là đúng, tuy nhiên việc chia lỗi của các bên Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn phải chịu 80% lỗi, còn nguyên đơn chịu 20% lỗi là không phù hợp. Bởi, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã trình bày “ Sau khi được bà T2 thông báo về việc bán đất, ông H4 và các con đều không đồng ý, bản thân ông H4 đã nhiều lần đạp xe đến nhà ông H3 để mời ông H3 đến nhà nhận lại tiền và cùng nhau giải quyết nhưng ông H3 đều từ chối không đến...”. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa không phản đối lời khai này của bị đơn. Như vậy phải xác định lỗi của các bên là như nhau, vì bà Hoàng Thị T2 đã bán đất là tài sản chung của vợ chồng khi không có sự đồng ý của ông H4, còn ông Bùi Thế H3 và bà Nguyễn Thị T đều biết quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng ông H4, bà T2, nhưng vẫn tiến hành giao dịch khi không có mặt ông H4 và ông H4 cũng đã nhiều lần yêu cầu ông H3 đến để thỏa thuận lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H3 bà T đều không hợp tác mà bỏ mặc, do vậy phải xác định lỗi gây nên hậu quả của hợp đồng vô hiệu là như nhau và mỗi bên phải chịu 50% lỗi mới phù hợp. Ông H4 chết không để lại di chúc, phần di sản thừa kế để lại đã được các đồng thừa kế chia và được cấp quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc một mình bà T2 phải có trách nhiệm bồi thường là không phù hợp, mà phải buộc bà T2 và những người được hưởng di sản thừa kế của ông H4 cùng liên đới chịu trách nhiệm bồi thường mới đúng với quy định của pháp luật. Bà T, ông H3 trả được 3 triệu đồng trên tổng số 4 triệu các bên thỏa thuận chuyển nhượng, tương ứng với 3/4 giá trị phần đất chuyển nhượng. Phần ông H3, bà T thực hiện trả được 3/4 theo kết quả định giá của Tòa án tương ứng với số tiền 924.000.000 đồng. Ngoài bà Hoàng Thị T2 thì anh Dương Hoàng H2, anh Dương Hoàng H1, chị Dương Thị H là những người được nhận di sản thừa kế của ông H4 phải liên đới trả cho bà T số tiền 3.000.000 đồng đã nhận và bồi thường cho bà T tương ứng với

50% lỗi là 462.000.000 đồng. Tổng cộng là 465.000.000 đồng, mỗi người phải trả số tiền là 116.250.000đ.

[3] Từ các phân tích trên thấy tuy bản án sơ thẩm có một số vi phạm về tố tụng, nhưng không làm thay đổi bản chất và nội dung vụ án về việc phía bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại tiền do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và chịu phần bồi thường theo phần lỗi của mình cho nguyên đơn, nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Tuy nhiên những lỗi vi phạm này, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm một cách nghiêm túc. Kháng cáo của bà Hoàng Thị T2 là có căn cứ chấp nhận một phần, sửa bản án sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân TP TN theo hướng chia lại lỗi của các bên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị T2, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Về phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Hoàng Thị T2 được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000854 ngày 30/12/2021 (do Dương Hoàng H1 nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự TP TN .

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị T2 do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326 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. Anh Hà, anh Hồng, chị H mỗi người phải nộp 5.812.500 đồng nộp ngân sách nhà nước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân TP TN , tỉnh Thái Nguyên.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T

1.1. Xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng 1560 m² đất theo *Giấy bán nhà và hoa màu, Giấy giao kèo mua bán nhà và hoa màu + ao, Đơn xin bán nhà và hoa*

màu, giữa bà Hoàng Thị T2 với ông Bùi Thế H3, bà Nguyễn Thị T lập ngày 09/01/1994 vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc bà Hoàng Thị T2, anh Dương Hoàng H2, anh Dương Hoàng H1, chị Dương Thị H phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T với tổng số tiền là 465.000.000 đồng, phần của mỗi người phải trả là 116.250.000 đồng (*Một trăm mười sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: ghi nhận Bà Nguyễn Thị T tự nguyện nộp số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.400.000 đồng (đã thực hiện xong)

3. Về án phí:

- Về phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000854 ngày 30/12/2021 (do Dương Hoàng H1 nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự TP TN .

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị T2 do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326 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. Anh Dương Hoàng H2, Dương Hoàng H1, chị Dương Thị H mỗi người phải nộp 5.812.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp ngân sách nhà nước.

Bản án này 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- THADS TP.Thái Nguyên;
- TATP.Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;
- Lưu Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thủy

