

**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 48/2020/DS-PT
Ngày 10-11-2020
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: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thiệm

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Trong các ngày 30 tháng 10 và ngày 10 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 270/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 278/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh; đều cư trú tại: Tổ dân phố số 5, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng; Ông U vắng mặt; bà Nh vắng mặt phiên tòa ngày 30/10, có mặt ngày 10/11.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Phương H; cư trú tại: Số 28 A34, tập thể công nhân X, phường L, quận L, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 5 năm 2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Văn U: Ông Trần Minh N- Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q; đều cư trú tại: Tổ dân phố số 6, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Anh V- Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên H; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đoàn Thanh Th; nơi đăng ký thường trú: Số 257 V, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Số 35B K, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa ngày 30/10, có mặt tại phiên tòa ngày 10/11.

Người đại diện hợp pháp của bà Đoàn Thanh Th: Ông Đoàn Văn D; cư trú tại: Tổ dân phố số 5, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thanh Th (Văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 6 năm 2020); có mặt.

2. Văn phòng Công chứng C; địa chỉ: Số 736 N, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng C: Ông Cao Anh M; cư trú tại: Số 80 phường L, quận N, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng Công chứng C); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn: Ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh là chủ sử dụng diện tích 390,3m² đất tại thửa số 805+806, tờ bản đồ số 22, tổ dân phố Đ, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng; đất đã được Ủy ban nhân dân quận H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông U và bà Nh vào ngày 25 tháng 3 năm 2011. Thửa đất có nguồn gốc là do Ông U và bà Nh được bố mẹ của Ông U là cụ Đoàn Văn C và cụ Phạm Thị N tặng cho. Khoảng năm 2011-2012, Ông U và bà Nh chuyển nhượng thửa đất trên cho em gái Ông U là bà Đoàn Thanh Th (chồng của bà Th là ông Phan Anh T đã chết vào năm 2009) với giá 150.000.000 đồng; việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện bằng lời nói, không lập thành văn bản nhưng bà Th đã trả cho Ông U và bà Nh số tiền 150.000.000 đồng. Đến năm 2015, vì khi đó chồng của bà Th đã chết, các con của bà Th còn nhỏ, tình trạng sức khỏe của Ông U không tốt nên Ông U, bà Nh, bà Th và gia đình đã thống nhất, tin tưởng để vợ chồng ông Ph và bà Q tạm thời

đứng tên quyền sử dụng đất, chờ khi các con của bà Th lớn, ông Ph và bà Q sẽ làm thủ tục sang tên lại cho các cháu.

Năm 2015, vợ chồng ông Ph, bà Q và vợ chồng Ông U, bà Nh tiến hành thủ tục cho ông Ph và bà Q tạm thời đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện thủ tục, khi thấy nội dung của hợp đồng nêu Ông U và bà Nh chuyển nhượng cho ông Ph và bà Q diện tích 390,3m² đất tại thửa đất số 805+806, tờ bản đồ số 22, tổ dân phố Đ, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng với giá 100.000.000 đồng, Ông U và bà Nh có ý kiến là không chuyển nhượng cho ông Ph và bà Q thửa đất này, mà chỉ nhờ ông Ph và Quyên tạm thời đứng tên thì được người tiến hành thủ tục giải thích là ông Ph và bà Q chỉ đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này khi các con của bà Th lớn, ông Ph và bà Q sẽ sang tên lại cho các cháu.

Ông U và bà Nh thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 23 tháng 5 năm 2015 là chữ ký của ông bà nhưng hợp đồng này không phản ánh đúng ý chí, nguyện vọng của Ông U và bà Nh, đồng thời không phản ánh đúng bản chất sự việc; ông bà cũng không nhận số tiền 100.000.000 đồng như đã nêu trong hợp đồng hoặc số tiền 500.000.000 đồng như lời trình bày của phía bị đơn. Điều này được thể hiện rõ trong đơn viết tay chứng nhận lập vào năm 2018, giấy này do bà Q tự tay viết và ký vào tất cả các mục người bán, người mua, người đứng tên; trong văn bản này, ông Ph và bà Q thừa nhận diện tích đất trên đã được bà Th mua của Ông U và bà Nh nhưng vì gia đình không ổn thỏa nên đã cho vợ chồng ông Ph và bà Q đứng tên; ông Ph và bà Q công nhận mảnh đất này là của bà Th. Tuy bà Q cho rằng đơn viết tay nhằm mục đích cho bà Th mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại ngân hàng nhưng bà Th không thừa nhận và bà Q cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Ngoài ra, tại buổi làm việc tại Công an phường T vào năm 2019, ông Ph cũng thừa nhận việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của Ông U và bà Nh là để giữ hộ cho bà Th. Các tài liệu, chứng cứ trên cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là những người thân trong gia đình về việc ông Ph và bà Q chỉ đứng tên để giữ đất cho bà Th.

Đến nay khi các con của bà Th trưởng thành và có nhu cầu sử dụng đất, Ông U và bà Nh đã trao đổi, thương lượng với ông Ph và bà Q trả lại thửa đất trên cho Ông U và bà Nh để ông bà làm thủ tục sang tên cho các cháu nhưng ông Ph và bà Q không đồng ý. Vì vậy, Ông U và bà Nh khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 5 năm 2015 giữa Ông U, bà Nh và ông Ph, bà Q là vô hiệu; đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Ph và bà Q phải trả lại quyền sử dụng thửa đất trên cho Ông U và bà Nh. Do hoàn cảnh của ông Ph và bà Q khó khăn nên Ông U và bà Nh tự nguyện hỗ trợ cho ông Ph và bà Q số tiền 400.000.000

đồng; đồng thời nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí giám định chữ ký, chữ viết.

Trình bày và đề nghị của bị đơn : Vợ chồng ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh (tên gọi khác là Nguyễn Thị T) là chủ sử dụng diện tích 390,3m² đất tại thửa số 805+806, tờ bản đồ số 22, tổ dân phố Đ, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. Năm 2015, Ông U và bà Nh chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q. Ngày 23 tháng 5 năm 2015, tại nhà của Ông U và bà Nh, vợ chồng Ông U, bà Nh và vợ chồng ông Ph, bà Q đã lập hợp đồng với nội dung: Ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q thửa đất có diện tích 390,3m² tại thửa số 805+806, tờ bản đồ số 22, tổ dân phố Đ, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng với giá 100.000.000 đồng, tuy nhiên trên thực tế giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Số tiền này ông Ph và bà Q trả cho Ông U và bà Nh làm hai lần, lần thứ nhất là 55.000.000 đồng, lần thứ hai là 445.000.000 đồng; cả hai lần chuyển tiền này đều diễn ra trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; việc giao tiền không được lập thành văn bản mà chỉ giao trực tiếp cho nhau. Hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Nam Hải (nay là Văn phòng Công chứng C), thành phố Hải Phòng. Sau đó, Ông U và bà Nh đã bàn giao cho ông Ph và bà Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành thủ tục sang tên đổi chủ. Sau khi hoàn tất thủ tục, ngày 10 tháng 6 năm 2015, ông Ph và bà Q đã được Ủy ban nhân dân quận H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, ông Ph và bà Q không thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến quyền sử dụng đất cũng như tôn tạo hay xây dựng công trình gì trên đất.

Phía bị đơn thừa nhận đơn viết tay chứng nhận lập ngày 23 tháng 6 năm 2018 là do bà Q tự tay viết và ký nhưng bà Q viết giấy này vì muốn tạo điều kiện cho bà Th mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph và bà Q để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng. Phía bị đơn cũng thừa nhận chữ ký trong biên bản giải quyết lập ngày 30 tháng 3 năm 2019 tại Công an phường T là chữ ký của ông Ph và bà Q nhưng trước khi ký văn bản này, ông Ph và bà Q không được tự đọc hoặc nghe đọc văn bản. Mặt khác, Công an phường T không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai; vì vậy, biên bản giải quyết do Công an phường T lập vào năm 2019 là sai thẩm quyền, không có giá trị.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà Q và Ông U, bà Nh là tự nguyện, tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật; ý kiến của phía nguyên đơn nêu hợp đồng có sự gian dối, việc ký hợp đồng chỉ nhằm mục đích giữ đất hộ cho bà Th là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 5 năm 2015 giữa Ông U, bà

Nh và ông Ph, bà Q có hiệu lực pháp luật, buộc các bên tham gia giao dịch phải thực hiện đúng các thỏa thuận như đã nêu trong hợp đồng. Tuy nhiên, để giữ tình cảm anh em trong gia đình, ông Ph và bà Q tự nguyện hỗ trợ cho Ông U và bà Nh số tiền là 300.000.000 đồng.

Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thanh Th: Khoảng năm 2011-2012, ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng diện tích 390,3m² đất tại thửa số 805+806, tờ bản đồ số 22, tổ dân phố Đ, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng của Ông U và bà Nh cho bà Th với giá 150.000.000 đồng (lúc này chồng của bà Th là ông Phan Anh T đã chết); việc chuyển nhượng chỉ được thể hiện bằng lời nói, không lập thành văn bản nhưng bà Th đã trả cho Ông U và bà Nh số tiền 150.000.000 đồng. Đến năm 2015, vì khi đó chồng của bà Th không còn, các con còn nhỏ và thể theo nguyện vọng của những người thân trong gia đình là muốn thửa đất được mang tên các con của bà Th nên gia đình đã bàn bạc, thống nhất và tin tưởng để vợ chồng ông Ph và bà Q tạm thời đứng tên quyền sử dụng đất, chờ khi nào các con của bà Th trưởng thành sẽ làm thủ tục sang tên lại cho các cháu.

Việc Ông U, bà Nh và ông Ph, bà Q thực hiện thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất như thế nào, bà Th không biết nhưng theo sự thống nhất lúc đó của gia đình thì chỉ để ông Ph và bà Q tạm thời đứng tên để giữ đất cho bà Th, không có việc Ông U và bà Nh chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Ph và bà Q. Điều này được thể hiện rất rõ trong đơn viết tay chứng nhận do bà Q tự tay viết vào năm 2018 và biên bản giải quyết lập tại Công an phường T vào năm 2019. Việc bà Q nêu, đơn viết tay chứng nhận nhằm tạo điều kiện cho bà Th mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại ngân hàng là hoàn toàn không đúng.

Nay Ông U và bà Nh có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 5 năm 2015 giữa vợ chồng Ông U, bà Nh và vợ chồng ông Ph, bà Q vô hiệu; đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Ph và bà Q phải trả lại quyền sử dụng thửa đất trên cho Ông U, bà Nh; bà Th đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông U và bà Nh.

Trình bày của người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng C: Năm 2015, Văn phòng Công chứng N (nay là Văn phòng Công chứng C) nhận được yêu cầu lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn U, bà Nguyễn Thị Nh và ông Đoàn Văn Ph, bà Nguyễn Thị Q. Sau khi tiếp nhận yêu cầu trên, ngày 23 tháng 5 năm 2015, tại nhà của ông Ph và bà Q, dưới sự chứng kiến của công chứng viên Cao Anh Minh, Ông U, bà Nh, ông Ph và bà Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Ph và

bà Nguyễn Thị Q diện tích 390,3m² đất tại thửa số 805+806, tờ bản đồ số 22, khu Đ, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mã số BĐ 165813, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00862 do Ủy ban nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng cấp ngày 25 tháng 3 năm 2011 đứng tên chủ sử dụng là ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh với giá 100.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và đã được công chứng viên giải thích về quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Nay Ông U và bà Nh có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 5 năm 2015 giữa vợ chồng Ông U, bà Nh và vợ chồng ông Ph, bà Q vô hiệu; đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Ph và bà Q phải trả lại quyền sử dụng thửa đất trên cho Ông U và bà Nh; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên.

Trình bày của những người làm chứng là cụ Phạm Thị N, bà Đoàn Thị Đ và ông Đoàn Văn Đ1 thống nhất trình bày:

Cụ Phạm Thị N là mẹ đẻ của ông Đoàn Văn U và ông Đoàn Văn Ph, bà Đoàn Thị Đ và ông Đoàn Văn Đ1 là em gái và em trai của Ông U và ông Ph. Vợ chồng Ông U và bà Nh là chủ sử dụng đất tại thửa số 805+806, tờ bản đồ số 22, tổ dân phố Đ, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng; đất đã được Ủy ban nhân dân quận H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông U và bà Nh vào năm 2011. Khoảng năm 2011-2012, Ông U và bà Nh chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đoàn Thanh Th. Đến năm 2015, vì khi đó chồng của bà Th đã chết, các con còn nhỏ, nguyện vọng của gia đình là muốn thửa đất được mang tên các con của bà Th nên mọi người trong gia đình đã thống nhất và tin tưởng để vợ chồng ông Ph và bà Q tạm thời đứng tên quyền sử dụng đất, chờ khi nào các con của bà Th lớn sẽ làm thủ tục sang tên lại cho các cháu.

Việc Ông U, bà Nh và ông Ph, bà Q tiến hành thủ tục đứng tên thế nào, cụ Nhượng, ông Đông và bà Đề không biết nhưng theo sự thống nhất lúc đó của gia đình thì ông Ph và bà Q chỉ tạm thời đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giữ đất cho các con của bà Th, không có việc Ông U và bà Nh chuyển nhượng thửa đất đó cho ông Ph và bà Q. Điều này được chính vợ chồng ông Ph và bà Q thừa nhận trong đơn viết tay chứng nhận lập tại nhà bà Th vào năm 2018 và biên bản giải quyết lập tại Công an phường T vào năm 2019. Nay ông Ph và bà Q không giữ đúng lời hứa, không trả lại đất cho Ông U và bà Nh, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho Ông U và bà Nh.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng đã: Căn cứ

vào các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 233, 235 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 127, 129 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a và điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 5 năm 2015 giữa ông Đoàn Văn U, bà Nguyễn Thị Nh và ông Đoàn Văn Ph, bà Nguyễn Thị Q là vô hiệu.

2. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q phải trả lại ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 805+806, tờ bản đồ số 22, tổ dân phố Đ (nay là tổ dân phố số 5), phường T, quận H, thành phố Hải Phòng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh hỗ trợ cho ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đoàn Văn Ph. Bà Nguyễn Thị Q phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu và 35.257.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc thực hiện nghĩa vụ về tài sản; tổng cộng là 35.407.500 đồng. Trả lại bà Nguyễn Thị Nh 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005623 ngày 04 tháng 5 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2020 ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm Tòa án thụ lý số 32/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2020, xét xử sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn rút kháng cáo về các nội dung mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên gồm: 1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 5 năm 2015 giữa ông Đoàn Văn U, bà Nguyễn Thị Nh và ông Đoàn Văn Ph, bà Nguyễn Thị Q là vô hiệu. 2. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q phải trả lại ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 805+806, tờ bản đồ số 22, tổ dân phố Đ (nay là tổ dân phố số 5), phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. 3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh hỗ trợ cho ông

Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Nay bị đơn chỉ còn kháng cáo một nội dung về án phí, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại về án phí và xử không buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch.

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 của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm các nội dung mà bị đơn là người kháng cáo đã rút kháng cáo; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn về án phí dân sự sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp , thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q có nơi cư trú tại tổ dân phố số 6, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13, Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 về thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu để thụ lý, giải quyết vụ việc dân sự. Đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện trước khi tòa án cấp sơ thẩm ra bản án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 5 năm 2015 giữa Ông U, bà Nh và ông Ph vô hiệu; kháng cáo của bị đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng có hiệu lực: Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn là người kháng cáo đã rút toàn bộ kháng cáo về các quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm về các nội dung này.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu theo mức án phí không có giá ngạch và

phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo mức án phí có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản (theo kết quả đo đạc thực tế) phải trả lại cho ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh. Tuy nhiên, ông Đoàn Văn Ph là người cao tuổi (từ đủ 60 tuổi trở lên) và có đơn đề nghị miễn án phí. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đoàn Văn Ph theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội là đúng và buộc bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần nghĩa vụ của mình theo Điểm a và điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án là có căn cứ. Ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh không phải chịu án phí đối với số tiền tự nguyện hỗ trợ cho ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q. Trả lại bà Nguyễn Thị Nh tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn là người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

[6] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 233, 235 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 127, 129 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điểm a và điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q về các nội dung mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên gồm: 1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23 tháng 5 năm 2015 giữa ông Đoàn Văn U, bà Nguyễn Thị Nh và ông Đoàn Văn Ph, bà Nguyễn Thị Q là vô hiệu. 2. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q phải trả lại ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh quyền sử dụng diện tích đất tại thửa số 805+806, tờ bản đồ số 22, tổ dân phố Đ (nay là tổ dân phố số 5), phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. 3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn Văn U và bà Nguyễn Thị Nh hỗ trợ cho ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn Ph và bà Nguyễn Thị Q về phần án phí dân sự sơ thẩm. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng,

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đoàn Văn Ph. Bà Nguyễn Thị Q phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu và 35.257.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc thực hiện nghĩa vụ về tài sản; tổng cộng là 35.407.500 đồng. Trả lại bà Nguyễn Thị Nh 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005623 ngày 04 tháng 5 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Hải Phòng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đoàn Văn Ph. Bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0017829 ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Hải Phòng; bà Nguyễn Thị Q đã nộp đủ.

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận H;
- Chi cục THADS quận H;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh sơn