

Bản án số: 503/2021/DS-PT

Ngày 30-12-2021

V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**

*Các Thẩm phán:*

**Ông Đỗ Minh Hoàng**

**Ông Đinh Như Lâm**

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà **Đinh Thị Thu Hương** -Thẩm tra viên  
Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà **Nguyễn Mai Thanh**-Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 264/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TO4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 478/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông **DVD1**, sinh năm 1940; *Có mặt.*

Địa chỉ: thôn VK2, xã TH3, huyện TO4, thành phố Hà Nội.

**Bị đơn:** Ông **BTC5** (BTC5'), sinh năm 1970;

Nơi ĐKKHKT: thôn VK2, xã TH3, huyện TO4, thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: số nhà 134, đường THT6, phường TM7, thị xã PL8, tỉnh BP9.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông C5 là:* Anh **BTH10**, sinh năm 1985.  
HKTT: tổ 5, phường GB11, quận HM12, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Nhà A2 Phòng 203 ngõ 773 đường GP13, phường GB11, quận HM12, Hà Nội. Theo Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 17/6/2021. *Có mặt.*

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

1. Bà **LTC14**, sinh năm 1946; *Có mặt.*

Địa chỉ: thôn VK2, xã TH3, huyện TO4, thành phố Hà Nội.

2. Ông **DVD15**, sinh năm 1970;

Nơi ĐKKHKT: tổ 12, khu phố 2, phường TN16, thành phố BH17, tỉnh ĐN18.

3. Bà **DTX19**, sinh năm 1974;

Nơi ĐKKHKT: Ấp 1, xã GC20, huyện ĐQ21, tỉnh ĐN18.

4. Bà **DTT22**, sinh năm 1976;

Nơi ĐKKHKT: Ấp 1, xã GC20, huyện ĐQ21, tỉnh ĐN18.

5. Ông **DVQ23**, sinh năm 1981;

Nơi ĐKKHKT: Ấp 1, xã GC20, huyện ĐQ21, tỉnh ĐN18.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà C14, ông Đ15, bà X19, bà T20, ông Q23: Bà **DTC24**, sinh năm 1972; Địa chỉ: thôn VK2, xã TH3, huyện TO4, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 09/11/2021. Có mặt.*

*Do có kháng cáo của bị đơn là ông BTC5.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo hồ sơ vụ án có nội dung như sau:***

*Nguyên đơn là ông DVĐ1 trình bày:* Năm 1992 gia đình ông có 06 nhân khẩu gồm ông là DVĐ1, sinh năm 1940, vợ ông là bà LTC14, sinh năm 1946, con ông gồm anh DVĐ15, sinh năm 1970, chị DTX19, sinh năm 1974, chị DTT22, sinh năm 1976, anh DVQ23, sinh năm 1981, tất cả gia đình ông đều ở tại thôn VK2, xã TH3, TO4, Hà Nội và được nhà nước giao cho gia đình ông sử dụng 2612m<sup>2</sup> ruộng đất để sản xuất nông nghiệp cây lúa. Năm 2013 anh BTC5 có hộ khẩu tại thôn VK2, xã TH3, TO4, Hà Nội nhưng đang sinh sống tại tỉnh Bình Phước có điện thoại cho ông hỏi mua số diện tích trên, ông đồng ý bán nhưng giữa hai bên chưa gặp nhau chưa thỏa thuận giá cả thì đến ngày 10/10/2013 chị BTK25, là chị gái anh C5 có mang đến nhà ông một đơn xin chuyển nhượng đất và bảo vợ chồng ông ký thì vợ chồng ông cũng ký, nhưng thực chất gia đình ông không hợp và không có sự nhất trí cho ông được bán đất. Sau khi ký ông không xin chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TH3 và đưa trả lại chị Kim giấy và không được nhận một đồng tiền nào, cho đến ngày 29/9/2016 thì chị Kim lại mang đến nhà ông một giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất và đặt cọc cho ông số tiền là 30.000.000 đồng để ông bán cho anh BTC5, sinh năm 1970, ở tại thôn VK2, xã TH3, TO4, Hà Nội toàn bộ diện tích ruộng của gia đình cho anh C5 với giá là 440.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Sau đó, anh C5 có gọi điện cho ông thông báo toàn bộ số diện tích trên đã được chính quyền chuyển vào sổ đỏ của nhà anh C5. Cho đến nay vợ và các con ông mới biết và yêu cầu ông phải hủy bỏ đơn xin chuyển nhượng ruộng đất ngày 10/10/2013 và giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất ngày 29/9/2016 đều là do chị Kim viết sẵn và bảo ông ký tên, ông khẳng định chưa bao giờ được gặp và trao đổi trực tiếp về việc mua bán ruộng đất với anh C5.

Do vậy, ông đề nghị Tòa án: Giải quyết tuyên bố đơn xin chuyển nhượng ruộng đất ngày 10/10/2013 và giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất ngày

29/9/2016 giữa ông với anh C5 là giấy tờ vô hiệu, hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông BTC5 liên quan đến diện tích ruộng 2612m<sup>2</sup> của nhà ông.

*Bị đơn ông BTC5 trình bày tại bản tự khai ngày 30/11/2020 tại Tòa án nhân dân thị xã PL8, tỉnh BP9 có nội dung:* Ngày 29/9/2016 ông và ông DVĐ1 đã thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất với nhau, ông Đ1 đã đồng ý bán cho ông một thửa đất 2612m<sup>2</sup> đất ruộng tọa lạc tại mạn Nhà Nợ, thôn VK2 kèm theo các điều khoản trong giao kèo với giá 440.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng) ông Đ1 đã nhất trí các điều khoản thỏa thuận và đã nhận tiền cọc bán đất trên của ông là 30.000.000đ (Ba Mươi triệu đồng). Trong Giấy thỏa thuận có ghi rõ đến khi nào sổ đất trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tên nhà ông thì ông có nghĩa vụ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông Đ1, nhưng đến nay theo ông được biết thì toàn bộ đất ruộng toàn thôn VK2 chưa có hộ nào được cấp giấy CNQSDĐ cả. Vì vậy, ông chưa có nghĩa vụ thanh toán hết số tiền còn lại cho ông Đ1. Từ tháng 1/2020 ông đã vài lần gọi điện cho ông Đ1 để trả nốt số tiền còn lại cho ông Đ1 nhưng ông Đ1 không hợp tác và có ý không muốn bán cho ông nữa và muốn phá giao kèo mua bán đất giữa ông với ông Đ1.

Nay ông Đoàn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ giấy thỏa thuận giao kèo mua bán đất ruộng ngày 29/9/2016 giữa ông và ông Đoàn thì quan điểm của ông là vẫn mua bán bình thường. Hai là đề nghị Tòa án buộc ông Đ1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại hợp đồng cho ông với số tiền 339.300.000đ (Ba trăm ba mươi chín triệu, ba trăm nghìn đồng) trong đó 300.000.000đ là tiền bồi thường hợp đồng, 30.000.000đ là tiền đặt cọc, 9.300.000đ là tiền ông đã đóng thuế đất cho thửa đất trên. Trong suốt thời gian kể từ ngày 19/9/2016 tới nay ông và ông Đ1 chỉ lập một bản giao kèo duy nhất cho việc mua bán này.

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

+ *Bà LTC14 trình bày:* Bà là vợ của ông DVĐ1. Năm 1992 gia đình bà có 06 nhân khẩu gồm chồng bà là DVĐ1, sinh năm 1940, bà là LTC14, sinh năm 1946, các con bà gồm anh DVĐ15, sinh năm 1970, chị DTX19, sinh năm 1974, chị DTT22, sinh năm 1976, anh DVQ23, sinh năm 1981, tất cả gia đình bà đều ở tại thôn VK2, xã TH3, TO4, Hà Nội và được nhà nước giao cho gia đình bà sử dụng 2612m<sup>2</sup> ruộng đất để sản xuất nông nghiệp cấy lúa. Năm 2013 anh BTC5 có hộ khẩu tại thôn VK2, xã TH3, TO4, Hà Nội nhưng đang sinh sống tại tỉnh Bình Phước có điện thoại cho chồng bà hỏi mua số diện tích trên, ông bà đồng ý bán nhưng giữa hai bên chưa gặp nhau chưa thỏa thuận giá cả thì đến ngày 10/10/2013 chị BTK25 là chị gái anh C5 có mang đến nhà bà một đơn xin chuyển nhượng đất và bảo vợ chồng bà ký thì vợ chồng bà cũng ký, nhưng thực chất các thành viên trong gia đình bà không hợp và không có sự nhất trí cho ông bà được bán đất. Sau khi ký ông bà không xin

chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TH3 và đưa trả lại chị Kim giấy và không được nhận một đồng tiền nào, cho đến ngày 29/9/2016 thì chị Kim lại mang đến nhà ông bà một giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất và đặt cọc cho chồng bà số tiền là 30.000.000 đồng. Cho đến nay bà và các con bà mới biết và yêu cầu bà phải hủy bỏ đơn xin chuyển nhượng ruộng đất ngày 10/10/2013 và giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất ngày 29/9/2016 đều là do chị Kim viết sẵn và bảo chồng bà ký tên, bà khẳng định chưa bao giờ vợ chồng bà được gặp và trao đổi về việc mua bán ruộng đất với anh C5.

Do vậy, bà đề nghị Tòa án: Giải quyết tuyên bố đơn xin chuyển nhượng ruộng đất ngày 10/10/2013 và giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất ngày 29/9/2016 giữa chồng bà với anh C5 là giấy tờ vô hiệu, hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông BTC5 liên quan đến diện tích ruộng 2612m<sup>2</sup> của nhà bà để trả lại quyền sử dụng ruộng đất cho gia đình bà theo quy định của pháp luật.

+ Bà Dương Thị Chuyển trình bày: Bà là con đẻ của ông DVĐ1 và bà LTC14. Năm 1991 bà đi lấy chồng và chuyển khẩu về gia đình chồng. Năm 1992, gia đình bố mẹ đẻ bà có 06 nhân khẩu gồm bố bà là DVĐ1, sinh năm 1940, mẹ bà là LTC14, sinh năm 1946, anh em bà là DVĐ15, sinh năm 1970, DTX19, sinh năm 1974, DTT22, sinh năm 1976, DVQ23, sinh năm 1981, tất cả gia đình bà đều ở tại thôn VK2, xã TH3, TO4, Hà Nội và được nhà nước giao cho gia đình bố mẹ cùng các anh, em bà sử dụng 2612m<sup>2</sup> ruộng đất để sản xuất nông nghiệp cấy lúa (về phần bà do khi chia ruộng bà đã chuyển khẩu về gia đình chồng nên được chia theo khẩu của gia đình chồng) cho đến ngày 10/10/2013 thì bố mẹ bà có ký vào đơn xin chuyển nhượng ruộng đất với anh BTC5, sinh năm 1970, ở tại thôn VK2, xã TH3, TO4, Hà Nội bán toàn bộ diện tích ruộng của gia đình bà cho anh C5 nhưng không có sự đồng ý của các anh chị em bà, cho đến ngày 29/9/2016 thì bố bà lại tiếp tục nhận của anh C5 số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng), tiền do bà Kim trực tiếp giao và có ký vào giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất do bà Kim là chị gái ông C5 viết sẵn. Sau đó gia đình nhà ông C5 tự làm thủ tục chuyển toàn bộ số diện tích trên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông C5 mặc dù các anh chị em bà không đồng ý. Cho đến nay anh bà và các em bà mới biết cho nên anh Điềm và các em bà ủy quyền cho bà yêu cầu hủy bỏ Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất và hủy bỏ Giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất giữa bố bà với anh C5 để trả lại quyền sử dụng ruộng đất cho gia đình bà theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự gồm đơn xin chuyển nhượng ruộng đất ngày 10/10/2013 và giấy giao kèo ngày 29/9/2016 vô hiệu, ông Đ1 tự nguyện trả cho ông C5 60.000.000 đồng, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của hộ ông C5 trong đó có số diện tích ruộng là 2612m<sup>2</sup> của gia đình ông Đ1.

*Bản án số 05/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 Toà án nhân dân huyện TO4, thành phố Hà Nội đã xử:*

*1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông DVĐ1.*

*1.2. Tuyên bố “ Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất ” ngày 10-10- 2013 có chữ ký của ông DVĐ1 và bà LTC14 vô hiệu.*

*1.3. Tuyên bố “ Giấy thỏa thuận giao kèo, mua bán ruộng đất ” ngày 29/9/2016 vô hiệu. Ông DVĐ1 có quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân huyện TO4 căn cứ vào bản án , quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.*

*2. Ông DVĐ1 phải trả lại cho ông BTC5 30.000.000 đồng. Ngoài ra chấp nhận sự tự nguyện của ông DVĐ1 trả thêm cho ông BTC5 số tiền là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Tổng là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm, ngày 25/5/2021 bị đơn là ông BTC5 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện TO4, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Tại phiên tòa phúc thẩm***, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết căn cứ theo quy định pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần kháng cáo bản án sơ thẩm và chỉ đề nghị ông Đoàn phải bồi thường thêm cho ông C5 số tiền là 10.000.000 đồng do ông C5 đã chi phí để nộp lệ phí trước bạ và tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Nguyên đơn ông DVĐ1 chấp nhận trả thêm số tiền 10.000.000 đồng cho bị đơn ông BTC5 và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:***

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định.

Về nội dung: tại phiên tòa hôm nay, ông BTC5 rút toàn bộ kháng cáo, chỉ đề nghị ông Đoàn phải thanh toán thêm 10 triệu là tiền ông nộp thuế sang tên trước bạ và thuế thu nhập. Ông Đoàn nhất trí trả cho ông C5 thêm 10 triệu để vụ án được giải quyết nhanh chóng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội

đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau: ông Đoàn sẽ trả thêm cho ông C5 10 triệu đồng, tổng số tiền ông Đoàn phải trả cho ông C5 là 70 triệu đồng.

+ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy 1 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C5 ngày 22/12/2006.

+ Các nội dung khác của bản án giữ nguyên.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về tố tụng:** đơn kháng cáo của ông BTC5 được gửi đúng trong thời gian luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, đảm bảo đúng quy định của pháp luật về thủ tục nên Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của đương sự về mặt hình thức.

Các đương sự và người đại diện ủy quyền có mặt theo quy định pháp luật.

#### **[2] Về nội dung:**

Xét nội dung khởi kiện của ông DVĐ1 thấy rằng: theo lời trình bày của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, toàn bộ người làm chứng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: năm 1992 nhà nước giao cho gia đình ông DVĐ1 bao gồm ông Đoàn, vợ là bà LTC14 và các con là anh DVĐ15, chị DTX19, anh DVQ23, chị DTT22, chị DTC24 diện tích đất canh tác là 5845m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 188593 ngày 17/02/2004 của UBND huyện TO4 ruộng cấy lúa là 2612m<sup>2</sup> chứ không phải giao cho cá nhân ông Đ1.

Ngày 10/10/2013 ông DVĐ1 đã chuyển nhượng cho ông BTC5 2612m<sup>2</sup> tại khu Man Nhà Nợ và xuất trình “Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất” có nội dung “Kính gửi UBND xã TH3. Kính gửi ban lãnh đạo thôn VK2. Kính gửi ban dân điền đổi thửa thôn VK2, Tôi là DVĐ1 đội 19 thôn VK2. Tôi có số ruộng 2612m<sup>2</sup> man Nhà Nợ sau khi tôi đã họp gia đình gồm tất cả các con trai, gái, dâu, rể và tất cả các cháu nội ngoại và tất cả gia đình đã nhất trí chuyển nhượng cho ông BTC5 đội 19 số ruộng 2612m<sup>2</sup> man Nhà Nợ. Vậy tôi kính xin đề nghị các quý ban giúp tôi hoàn thành tâm nguyện. Được như lời đề nghị tôi xin cảm ơn quý ban vô cùng. VK2 ngày 10/10/2013 người làm đơn” cuối đơn có chữ ký của ông DVĐ1 và vợ là bà LTC14 và có chữ ký của ông BTC5, có chứng nhận của ông Bùi Văn Bờ và cuối cùng là Chủ tịch UBND xã TH3 xác nhận ngày 17/12/2016 nội dung và chữ ký ông Bùi Văn Bờ là đúng.

Theo tài liệu Phòng Tài nguyên và Môi trường UBND huyện TO4 cung cấp: “Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất” có nội dung như trên, trong danh sách chủ sử

dùng chuyển nhượng đất nông nghiệp sau dồn điền đổi thửa tại thôn VK2 cũng như danh sách phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính có ghi thông tin về việc ông Đoàn chuyển nhượng 2612m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cho ông C5. Ngày 22/12/2016, UBND huyện TO4 cấp cho ông BTC5 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117435 trong giấy chứng nhận có phần diện tích chuyển nhượng 2612m<sup>2</sup> tại khu Nợ Văn, thôn VK2, xã TH3, huyện TO4.

Qua lời trình bày của bà BTK25 và anh BTC5 thì toàn bộ nội dung của đơn là do bà Kim tự viết và tự ký giả mạo chữ ký của ông BTC5 và tự đi xin chữ ký, xác nhận để hợp thức hóa hồ sơ, riêng việc nộp thuế thì là do ông Hải là anh rể của ông C5 đi nộp để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Bùi Văn Bờ khai thời điểm năm 2013 ông không chứng nhận vì khi đó ông chưa làm trưởng thôn cho đến năm 2015 thì ông được bầu làm trưởng thôn và có ký vào đơn xin chuyển đổi đất cho nhau chứ không ký vào đơn xin chuyển nhượng. Ông Bờ cũng thừa nhận chữ ký và chữ viết của ông trong “*Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất*” là đúng nhưng khai không biết vì sao lại ký.

Xét về hình thức của hợp đồng, HĐXX thấy rằng: tháng 10/2013 các bên tham gia hợp đồng không làm thủ tục công chứng hoặc chứng thực, cho đến ngày 07/12/2016 Chủ tịch UBND xã TH3 là ông Lê Huy Chung mới xác nhận sự việc xảy ra từ năm 2013 khi đó ông Chung chưa được bầu là Chủ tịch UBND xã và việc xác nhận chữ ký của ông Bờ không phải do ông Bờ yêu cầu. Việc xác nhận này của Chủ tịch UBND xã TH3 là không đúng với thực tế và không đúng quy định của pháp luật.

Xét về nội dung trong hợp đồng không thể hiện quyền, nghĩa vụ của các bên, thời hạn sử dụng, giá chuyển nhượng, phương thức thời hạn thanh toán.

Như vậy, về cả về hình thức và nội dung thấy rằng đơn xin chuyển nhượng ruộng đất đều không tuân thủ theo các quy định của pháp luật. HĐXX xét cần áp dụng các Điều 122; 123; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng “*Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất*” ngày 10/10/2013 của ông DVĐ1 vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do phía gia đình ông Đ1 vẫn thực hiện quyền quản lý sử dụng và chưa nhận tiền nên các bên không phải hoàn lại cho nhau và không phải bồi thường. Xét về nội dung “*Giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất*” được lập ngày 29/9/2016 trong đó có nội dung thực tế là hợp đồng đặt cọc có liên quan trực tiếp đến hợp đồng “*Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất*” do hợp đồng chính đã vô hiệu nên Giấy thỏa thuận ngày 29/9/2016 đương nhiên cũng vô hiệu. Xét về hậu quả của hợp đồng Giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất vô hiệu thì các bên trả lại tình trạng ban đầu. Tuy nhiên, phía ông DVĐ1 tự nguyện trả lại ông BTC5 số tiền là 30.000.000 đồng mà ông C5 đã đặt cọc. Ngoài ra, ông Đoàn còn tự nguyện trả thêm 30.000.000 đồng nữa cho ông C5. Xét việc tự nguyện trên không trái pháp luật

nên chấp nhận.

Vì vậy, ông DVD1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất ngày 10/10/2003 và giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất ngày 29/9/2016 giữa ông với ông BTC5 vô hiệu là có cơ sở. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông BTC5 đã thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo bản án sơ thẩm về tuyên bố Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất ngày 10/10/2003 và giấy thỏa thuận giao kèo mua bán ruộng đất ngày 29/9/2016 giữa ông DVD1 với ông BTC5. HĐXX phúc thẩm nhận thấy việc thay đổi này phù hợp với pháp luật nên chấp nhận và yêu cầu ông Đoàn phải bồi thường 10.000.000 đồng do ông C5 đã chi phí để nộp lệ phí trước bạ và tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Đối với yêu cầu này, nguyên đơn ông Đoàn đồng ý trả thêm số tiền 10.000.000 đồng cho bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo là phù hợp với pháp luật nên sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông BTC5. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ với yêu cầu này là thiếu sót, cần phải rút kinh nghiệm. Vì vậy, HĐXX phúc thẩm sửa bản án theo hướng phân tích trên.

Quan điểm của của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên chấp nhận.

### **[3] Về án phí:**

Ông DVD1 sinh năm 1940, tại thời điểm giải quyết vụ án ông Đoàn là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông Đoàn được miễn toàn bộ án phí.

Ông BTC5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Do sửa án sơ thẩm nên ông BTC5 không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, điểm c khoản 1 Điều 289, Điều 300, khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 167, Điều 179 Luật Đất đai năm 2014;
- Điểm 2 Điều 19 Nghị quyết số 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn một số quy định về thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

**Xử:**

1. Chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo của ông BTC5 chỉ buộc ông DVD1 trả thêm 10.000.000 đồng tiền chi phí nộp lệ phí trước bạ và tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện TO4, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông DVD1 đối với ông BTC5 về tuyên bố “Đơn xin chuyển nhượng ruộng đất” ngày 10/10/2013 có chữ ký của ông DVD1 và bà LTC14 vô hiệu đối với việc chuyển nhượng 2612m<sup>2</sup> đất tại khu man Nhà Nợ, thôn VK2, xã TH3, huyện TO4; Tuyên bố “Giấy thỏa thuận giao kèo, mua bán ruộng đất” ngày 29/9/2016 vô hiệu.

Ông DVD1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo Bản án này.

2.2. Ông DVD1 phải trả lại ông BTC5 (BTC5) số tiền 30.000.000 (*Ba mươi triệu*) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đoàn tự nguyện thanh toán thêm cho ông C5 số tiền 40.000.000 (*Bốn mươi triệu*) đồng cho ông BTC5 (BTC5'). Tổng số tiền ông Đoàn phải thanh toán cho ông C5 là 70.000.000 (*bảy mươi triệu*) đồng.

2.3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của ông DVD1 về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 117435 do UBND huyện TO4 cấp cho ông BTC5 ngày 22/12/2006.

**3. Về án phí:**

*Án phí sơ thẩm:*

- Ông DVD1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.
- Ông BTC5 (BTC5') phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

*Án phí phúc thẩm:*

- Hoàn trả ông BTC5 (BTC5') 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tại biên lai thu tiền số 0053549 ngày 21/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TO4.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên mà bên phải chịu khoản tiền lãi

của số tiền chưa thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản lãi của số tiền chưa thi hành án, nếu có thỏa thuận về lãi chậm trả thì tính theo thỏa thuận đó nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1, nếu không có thỏa thuận thì tính theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện TO4;
- Chi cục THADS huyện TO4
- Lưu văn phòng, hồ sơ

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

**Nguyễn Thị Lan Anh**