

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 33 /2022/DS-PT

Ngày: 01 - 8 - 2022

“V/v tranh chấp hợp đồng vay
tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Sơn

Các thẩm phán: Ông Trần Văn Lam

Ông Nguyễn Quang Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 7 và ngày 01/8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm C khai vụ án thụ lý số 10/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Viết C, sinh năm 1961, có mặt

Bà Nguyễn Thị Tâm, sinh năm 1963, có mặt

Nơi cư trú: khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo ủy quyền của ông C, bà Tâm: ông Đặng Thành Chung.

Nơi cư trú: phòng số 305, Tòa nhà số 8 Láng Hạ, phường Thành C, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. có mặt tại phiên tòa, vắng mặt ngày tuyên án.

- **Bị đơn:** chị Đậu Thị Hoa, sinh năm 1983, có mặt

Nơi cư trú: khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo ủy quyền của chị Hoa: ông Phạm Thành C, có mặt

Nơi cư trú: khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Nguyễn Phương Mai, sinh ngày 16/01/2005, có mặt

+ Nguyễn Việt Anh, sinh ngày 02/4/2006, có mặt

Nơi cư trú: khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Người giám hộ cho Nguyễn Phương Mai và Nguyễn Việt Anh: ông Đậu Huy Chính, sinh năm 1973, có mặt

Nơi cư trú: khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai, lời trình bày và yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Tâm trình bày:

Anh Nguyễn Việt Bình (con đẻ ông bà) và chị Đậu Thị Hoa là vợ chồng, có hai con chung là Nguyễn Phương Mai, sinh năm 2005 và Nguyễn Việt Anh, sinh năm 2006. Năm 2015, vợ chồng anh Nguyễn Việt Bình tạo lập được tài sản chung gồm 60m² đất ở tại thửa số 956.1, tờ bản đồ 129-74, 01 nhà mái bằng, 01lô buôn bán và 01 mái tôn tọa lạc tại thửa đất nêu trên tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Năm 2016, anh Bình qua đời, không để lại di chúc. Năm 2019, do nợ quá hạn của ngân hàng nên chị Hoa lên tiếng bán nhà, đất. Tháng 6/2019, nhiều lần chị Hoa nói bán đất, nhà và một bộ bàn ghế cho ông bà với giá 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng) nên ngày 21/6/2019, chị Hoa viết “Đơn thỏa thuận” chuyển nhượng cho ông bà 60 m² đất ở tại thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74 tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An với giá 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng), với sự đồng ý của các con chị Hoa và ông bà chấp nhận mua theo nội dung “Đơn thỏa thuận” nêu trên nên ngày 22/6/2019, ông (C) cùng chị Hoa và con chị Hoa là Nguyễn Phương Mai vào thành phố Vinh tất toán số tiền mà chị Hoa nợ của Ngân hàng Quân đội. Tại đây, ông đưa cho chị Hoa 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) để trả tiền thẻ và trực tiếp trả hết các khoản nợ của chị Hoa cho Ngân hàng Quân đội với số tiền 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng). Chiều cùng ngày, ông bà thanh toán tiếp cho chị Hoa 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để chị Hoa trả tiền đặt cọc mua nhà đất cho chị Hoàng Thị Hạnh. Tổng số tiền ông bà đã thanh toán cho chị Đậu Thị Hoa là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Ông bà khẳng định “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019 do ông bà xuất trình có tại hồ sơ vụ án là hợp đồng mua bán 60m² đất tại thửa đất nêu trên giữa chị Đậu Thị Hoa, Nguyễn Phương Mai, Nguyễn Việt Anh với ông bà, những thỏa thuận có tại văn bản nêu trên là tự nguyện và hợp pháp. Tại phiên tòa, ông bà cho rằng tuy “Đơn

thỏa thuận” này không thể hiện có việc mua bán các tài sản trên đất, nhưng thông thường đã bán đất là bán cả nhà. Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Hoa cho rằng số tiền ông bà đưa cho chị Hoa và thanh toán tại Ngân hàng Quân đội nêu trên là tiền ông bà cho chị Hoa vay là không có cơ sở, không đúng bản chất sự việc.

Nay ông bà yêu cầu Hội đồng xét xử C nhận giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 60m² đất ở tại thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74 tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An theo “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019 giữa chị Đậu Thị Hoa, Nguyễn Phương Mai, Nguyễn Việt Anh với ông bà là hợp pháp; ông bà sẽ thanh toán số tiền còn thiếu là 700.000.000đ và yêu cầu chị Hoa, cháu Mai, cháu Anh phải giao lại ông bà 60 m² đất ở tại thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74 cùng các tài sản gắn liền với thửa đất như đã trình bày ở trên.

Ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự nêu trên nếu giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đậu Thị Hoa, Nguyễn Phương Mai, Nguyễn Việt Anh với ông bà theo “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019 bị Tòa án tuyên bố vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là chị Đậu Thị Hoa trình bày:

Chị với anh Nguyễn Viết Bình (con đẻ ông C, bà Tâm) là vợ chồng hợp pháp. Chị thống nhất với ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm về nguồn gốc các tài sản nêu trên; thừa nhận sau khi chồng chị qua đời (không để lại di chúc), do khoản tiền chị vay Ngân hàng Quân đội rơi vào nợ xấu, mất khả năng thanh toán, nên đã quyết định bán nhà, đất là tài sản do vợ chồng chị tạo lập nên để tất toán nợ cho ngân hàng.

Sau khi thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bố mẹ chồng chị với mẹ con chị, chị đã nhận tiền đặt cọc bán các tài sản trên cho chị Hoàng Thị Hạnh với số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Do bố mẹ chồng chị ngăn cản, nên chị đã đồng ý bán cho bố mẹ chồng chị 60 m² đất ở tại thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74, tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An với giá 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng), theo đó chị viết “Đơn thỏa thuận” bán cho bố mẹ chồng chị 60 m² đất ở tại thửa đất nêu trên với giá 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng), đưa cho con là Nguyễn Phương Mai đem văn bản này đến gặp bố mẹ chồng chị để họ xem xét, có ý kiến, nhưng bố mẹ chồng chị giữ lại “Đơn thỏa thuận” cho đến nay.

Chị cho rằng số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) bố chồng chị đưa cho chị tại Ngân hàng Quân đội tại thành phố Vinh và số tiền 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng) bố chồng chị trả cho Ngân hàng này vào sáng ngày 22/6/2019 là khoản tiền bố mẹ chồng chị cho chị vay để trả nợ cho Ngân hàng trên; khoản tiền

100.000.000đ (một trăm triệu đồng) bố mẹ chồng chị giao cho chị (thông qua Nguyễn Phương Mai) vào chiều ngày 22/6/2019 để chị trả lại tiền đặt cọc mua nhà đất cho chị Hoàng Thị Hạnh, cũng là tiền bố mẹ chồng cho chị vay.

Theo chị, “Đơn thỏa thuận” nêu trên chỉ là lời đề xuất về việc mua bán đất, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên; chị không bán nhà và các tài sản gắn liền với đất như bố mẹ chồng chị khai nại, do trước đó bố mẹ chồng đề nghị để lại các tài sản này cho các con chị làm nơi thờ cúng chồng chị.

Nay chị không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu ở trên của bố mẹ chồng chị và yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 60 m² đất ở tại thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74, tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An vô hiệu đồng thời buộc ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Tâm trả lại cho chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184767 ngày 18/12/2007.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

Cháu Nguyễn Phương Mai và cháu Nguyễn Việt Anh thừa nhận lời trình bày của mẹ đẻ (chị Đậu Thị Hoa) về nguồn gốc các tài sản nêu trên và đều cho rằng bản thân có quyền lợi về các tài sản này, vì đó là di sản thừa kế do bố đẻ (Nguyễn Việt Bình) để lại và được ông bà nội (ông C, bà Tâm) tặng cho quyền thừa kế theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 16/01/2018 có tại hồ sơ vụ án. Các cháu đều khẳng định có ký vào bên bán của “Đơn thỏa thuận” nêu trên, theo đề nghị của ông bà nội nhưng không nhớ thời điểm ký.

Nay Nguyễn Phương Mai, Nguyễn Việt Anh nhất trí yêu cầu và đề nghị của mẹ đẻ (chị Hoa) tại phiên tòa và không đề nghị, yêu cầu gì thêm.

- Chị Hoàng Thị Hạnh trình bày:

Ngày 01/10/2018, chị và chị Đậu Thị Hoa thỏa thuận, đặt cọc giao dịch lô đất tại nhà chị Hoa đang ở với giá mua bán là 1.700.000.000; hai bên thống nhất đặt cọc 100.000.000đ, sau khi thủ tục C chứng hoàn thành, chị sẽ thanh toán đủ tiền mua đất cho chị Hoa. Tuy nhiên, đến tháng 6/2019, hai bên không thống nhất được việc mua bán nên chị đã từ chối mua và chị Hoa đã trả lại tiền cọc cho chị số tiền 100.000.000đ. Kể từ khi nhận đủ số tiền trên, chị và chị Đậu Thị Hoa không liên quan gì tới lô đất trên nữa.

- Tại C trả lời số 25/CV-VPCCVTT ngày 10/8/2021, Văn phòng C chứng Văn Thị Tình trình bày:

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 16/01/2018 có tại hồ sơ vụ án là văn bản do Văn phòng C chứng Trần Viết Hoàng (nay là Văn phòng C chứng

Văn Thị Tình) C chứng. Văn phòng C chứng Trần Viết Hoàng đã thực hiện việc C chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Viết Bình đúng theo quy định của pháp luật, nên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 16/01/2018 là hợp pháp, có giá trị pháp lý.

- Ông Trần Hữu Hiếu trình bày:

Ông biết việc chị Đậu Thị Hoa đồng ý phương án bán tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội để trả nợ, tất toán món vay tại Ngân hàng này và biết ông Nguyễn Viết C (bố chồng chị Hoa) đồng ý mua lại thửa đất nói trên với giá 1.700.000.000đ. Ngày 22/6/2019, ông Nguyễn Viết C cùng chị Đậu Thị Hoa vào trụ sở chính của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội tại Thành phố Vinh, nộp vào tài khoản chị Hoa 850.000.000đ với nội dung “Nguyễn Viết C nộp tiền”. Sau đó Ngân hàng thu nợ và bàn giao tài sản cho chị Hoa.

- Ông Phạm Minh Ngọc trình bày: khi ông còn làm C chức tư pháp phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, ông có nhận đơn của ông Nguyễn Viết C về việc ông C đề nghị Ủy ban nhân dân phường Quỳnh Thiện giải quyết tranh chấp mua bán nhà đất với chị Đậu Thị Hoa. Từ tháng 6/2019 đến nay, vợ chồng ông C và Hoa chưa làm thủ tục gì để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 956.1, tờ bản đồ 129-74, tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai.

- Anh Trần Ngọc Diệu trình bày: năm 2019, anh có chỗ thuê cho ông Nguyễn Viết C đi thành phố Vinh rồi về phường Quỳnh Thiện, trên xe có ông Nguyễn Viết C, chị Đậu Thị Hoa và con gái chị Hoa. Quá trình đó, anh không nghe những người này bàn bạc, thỏa thuận gì.

- Ông Nguyễn Viết Trọng, bà Nguyễn Thị Phúc trình bày: ông, bà không chứng kiến việc chị Đậu Thị Hoa viết “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019 và ông, bà có ký vào văn bản này với tư cách làm chứng xác nhận hộ liên kề nhà đất.

- Ông Nguyễn Tiến Lực trình bày: ông không biết việc mua bán nhà, đất giữa chị Đậu Thị Hoa với vợ chồng ông C. Ông có ký văn bản trên với nội dung xác nhận chị Hoa, ông C có hộ khẩu thường trú tại khối Thịnh Mỹ (do lúc đó ông là khối trưởng khối này).

- Tại C văn số 494/CNVPHM ngày 20/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai thừa nhận khi thực hiện đăng ký biến động đất đai tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184767, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai đã không ghi nhận “*bà Nguyễn Phương Mai, ông Nguyễn Việt Anh là đồng sử dụng thửa đất và được bà Đậu Thị Hoa đại diện theo pháp luật*” theo văn bản phân chia di sản

thừa kế, đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyễn Phương Mai và Nguyễn Việt Anh.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với lời khai và yêu cầu của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa và cho rằng: mục đích và nội dung của “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019 không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. “Đơn thỏa thuận” được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên, tuy không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng theo quy định trên thì thời hiệu để chị Đậu Thị Hoa yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu về hình thức là 02 năm, kể từ ngày 21/6/2019, tức ngày cuối cùng của thời hiệu là ngày 21/6/2021. Nhưng đến ngày 12/8/2021, chị Hoa mới có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu nên theo khoản 2 Điều 132 Bộ luật dân sự nêu trên, đã hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hoa và nguyên đơn có hiệu lực nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đồng thời bảo đảm vụ án được giải quyết theo đúng quy định pháp luật hiện hành, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu chị Đậu Thị Hoa tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với toàn bộ lời khai, trình bày, yêu cầu của chị Đậu Thị Hoa trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đồng thời cho rằng: tại phiên tòa, ông C, bà Tâm đã thừa nhận ông bà không hỗ trợ được gì cho vợ chồng chị Hoa, cấm cản không cho chị Hoa bán nhà, đất để trả nợ ngân hàng. Chị Hoa bắt buộc dĩ phải viết “Đơn thỏa thuận” bán đất cho ông C, bà Tâm. Như vậy, việc chị Hoa quyết định trong thế không có cách nào khác thì không thể phản ánh đúng mong muốn và nguyện vọng thực tế của chị Hoa. Hơn nữa, quá trình hòa giải, làm việc tại Ủy ban nhân dân phường Quỳnh Thiện, vì ông C thể hiện ý chí mua đất của chị Hoa để làm nơi Nguyễn Việt Anh thờ cúng bố nên chị Hoa mới đồng ý bán đất. Tuy nhiên, sau này ông C đã phủ nhận điều này, do vậy chị Hoa mới không thống nhất bán đất cho ông C, bà Tâm. “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019 mang tính chất ý chí của một bên, không phải một bản hợp đồng có thể hiện đầy đủ thông tin của bên mua, bên bán. Trong “Đơn thỏa thuận” cũng không có các nội dung cơ bản của một hợp đồng dân sự (không quy định phương thức thanh toán, thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng); không được C chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, trong khi đó số tiền ông C đưa chị Hoa là 01 tỷ đồng, nhỏ hơn 2/3 giá trị ghi trong “Đơn thỏa thuận”, tỷ lệ này thấp hơn tỷ lệ để được C nhận hiệu lực của giao dịch theo quy định của pháp luật hiện hành. “Đơn thỏa thuận” không ghi đúng và đầy đủ đối tượng chuyển nhượng, vì trên đất có nhà nhưng đơn thỏa thuận chỉ thể hiện bán đất mà không thể

hiện việc bán nhà, thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự. Việc chuyển nhượng đất cho ông C trên thực tế là tự ý chị Hoa thực hiện mà không có sự bàn bạc với các con của chị Hoa, trong khi nhà đất là tài sản chung của chị Hoa và các con chị Hoa, như vậy là không đúng với quy định của pháp luật, đồng thời xâm phạm đến quyền lợi của các con chị Hoa. Tại thời điểm viết “Đơn thỏa thuận”, chị Hoa tự ý viết và giao Nguyễn Phương Mai đưa cho ông C, bà Tâm ký chữ chị Hoa không hề có sự bàn bạc hay trao đổi với cháu Mai, còn Nguyễn Việt Anh thời điểm đó sống cùng ông bà nên chị Hoa không có điều kiện trao đổi. Việc Nguyễn Phương Mai, Nguyễn Việt Anh ký vào “Đơn thỏa thuận” là ký theo yêu cầu của ông C, bà Tâm nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất. Thực tế không có người hàng xóm nào chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất nhưng ông C, bà Tâm đã nhờ khối trưởng và hàng xóm ký nhận. Như vậy, “Đơn thỏa thuận” thể hiện nội dung không đúng với thực tế, do đó không đảm bảo giá trị khách quan để làm căn cứ xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về việc thực hiện giao dịch, trên thực tế các bên chưa tiến hành bàn giao nhà, đất; ông C, bà Tâm cũng chưa thanh toán đủ số tiền theo “Đơn thỏa thuận”.

Từ những phân tích nêu trên, có thể khẳng định không đủ cơ sở để C nhận giá trị pháp lý đối với “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời tuyên bố giao dịch dân sự ngày 21/6/2019 vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Người giám hộ cho Nguyễn Phương Mai, Nguyễn Việt Anh nhất trí toàn bộ lời khai và lời trình bày, yêu cầu tại phiên tòa của cháu Mai, cháu Anh, không bổ sung yêu cầu, đề nghị gì.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ các Điều: 122, 123; khoản 3 Điều 132; các Điều: 423, 427, 429 của Bộ Luật dân sự năm 2015; các Điều 168, 188, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm đối với chị Đậu Thị Hoa, cháu Nguyễn Phương Mai, cháu Nguyễn Việt Anh đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74, có diện tích 60m² và các tài sản gắn liền với thửa đất này gồm 01 ngôi nhà cấp 4, 01 ô tô và 01 mái tôn, tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An .

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Đậu Thị Hoa về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74, có diện tích 60m², tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An giữa chị Đậu Thị Hoa, cháu Nguyễn Phương Mai, cháu Nguyễn Việt Anh với ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Đậu Thị Hoa, cháu Nguyễn Phương Mai, cháu Nguyễn Việt Anh với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm ghi ngày 21/6/2019 có tiêu đề “Đơn thỏa thuận” vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Đậu Thị Hoa về việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184767 do Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An cấp ngày 18/12/2007.

Buộc ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm trả lại chị Đậu Thị Hoa 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184767 do Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An cấp ngày 18/12/2007.

Chị Đậu Thị Hoa, Nguyễn Phương Mai, cháu Nguyễn Việt Anh có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên phù hợp quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/01/2022, ông Nguyễn Viết C và bà Nguyễn Thị Tâm kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND thị xã Hoàng Mai, với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu chị Đậu Thị Hoa tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn thỏa thuận ngày 21/6/2019.

Ngày 27/01/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An kháng nghị phúc thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai giải quyết lại vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo đầy đủ, nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Viết C bà Nguyễn Thị Tâm:

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

Đơn thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 nhưng tính đến ngày 12/8/2021 thì chị Hoa mới có đơn phản tố là quá thời hiệu theo khoản 2 Điều 132 Bộ luật dân sự. Sau thời điểm đó nếu không yêu cầu tuyên bố vô hiệu thì hợp đồng có hiệu lực. Theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện để tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 3 năm. Do đó, việc chị Hoa có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu vẫn còn thời hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu của bị đơn là có căn cứ. Vì vậy không chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

Tòa án xác định tư cách người tham gia tố tụng không đúng, không đưa Ngân hàng Quân đội vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đưa cán bộ ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là không đúng. HĐXX thấy rằng ngân hàng Quân đội chỉ nhận tiền trả nợ từ ông C, bà Tâm trả nợ thay cho chị Hoa chứ không hề giao kết gì và không tham gia vào việc thỏa thuận trong Đơn thỏa thuận đề ngày 21/6/2019 nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng quân đội vào tham gia tố tụng là chính xác.

Các con của chị Hoa là Nguyễn Phương Mai và Nguyễn Việt Anh chưa đủ 18 tuổi theo quy định của pháp luật dân sự thì chị Hoa là mẹ trở thành người đại diện theo pháp luật của hai con. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại đưa anh trai chị Hoa tham gia tố tụng với tư cách là người giám hộ cho hai cháu là không đúng. Căn cứ vào quy định tại các Điều 47, Điều 52 Bộ luật Dân sự thì việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa anh trai của chị Hoa làm người giám hộ cho 2 cháu là trái quy định của pháp luật, tuy nhiên việc này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Các tài sản là đối tượng của hợp đồng mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là tài sản chung của chị Đậu Thị Hoa và anh Nguyễn Viết Bình (gồm 60m² đất ở tại thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74 và 01 ngôi nhà cấp 4, 01 ốt và 01 mái tôn gắn liền với thửa đất trên (tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An). Anh Bình chết năm 2016, không để lại di chúc nên phần di sản của anh Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của 5 đồng thừa kế của anh Bình là chị Hoa, cháu Mai, cháu Anh, ông C, bà Tâm. Việc các đồng thừa kế thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, theo đó ông C, bà Tâm nhượng lại quyền hưởng di sản thừa kế cho cháu Mai, cháu Anh là phù hợp quy định của pháp luật và văn bản C chứng của Văn phòng C chứng Trần Viết Hoàng (nay là Văn phòng C chứng Văn Thị Tình) đề ngày 16/01/2018 là hợp pháp. Tuy nhiên, tại C văn số 494/CNVPHM ngày 20/10/2021 của

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai trả lời cho Tòa án rằng: quá trình đăng ký biến động đất đai, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai) thực hiện đăng ký biến động đất đai tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184767, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai đã không ghi nhận *“bà Nguyễn Phương Mai, ông Nguyễn Việt Anh là đồng sử dụng thửa đất và được bà Đậu Thị Hoa đại diện theo pháp luật”* theo văn bản phân chia di sản thừa kế, đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cháu Nguyễn Phương Mai và Nguyễn Việt Anh. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Hoàng Mai đã thừa nhận sai sót này nên đang xử lý, khắc phục.

Tuy chị Hoa không thừa nhận *“Đơn thỏa thuận”* nêu trên là văn bản có ý nghĩa như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại phiên tòa chị Hoa và đại diện theo ủy quyền của chị Hoa đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch dân sự theo *“Đơn thỏa thuận”* đề ngày 21/6/2019 giữa chị Hoa với vợ chồng ông C, bà Tâm vô hiệu, là đã thừa nhận giữa hai bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, phù hợp với quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai. Mặt khác, *“Đơn thỏa thuận”* này mặc dù không đảm bảo về hình thức của một hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có nội dung, chủ thể, đối tượng của hợp đồng và quyền, nghĩa vụ của hai bên giao kết hợp đồng. Đồng thời, việc chị Hoa nhất trí bán đất cho vợ chồng ông C được thể hiện trong quá trình Ủy ban nhân dân phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai hòa giải tranh chấp cũng như lời làm chứng của ông Hiếu, cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội, chi nhánh Diễn Châu. Tại ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội tại thành phố Vinh, sau khi ông C tắt toán hết khoản nợ của chị Hoa thì chị Hoa đã trao cho ông C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Từ những căn cứ đã nêu, có đủ cơ sở để kết luận: giữa chị Đậu Thị Hoa, Nguyễn Phương Mai, Nguyễn Việt Anh với ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Tâm đã có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 60m², tại thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74, tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. *“Đơn thỏa thuận”* đề ngày 21/6/2019 được xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 60m² tại thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74, tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Theo đơn yêu cầu bổ sung và tại phiên tòa, ông C, bà Tâm cho rằng chị Hoa bán đất thì đương nhiên bán cả các tài sản gắn liền với đất đó gồm 01 ngôi nhà cấp 4, 01 ốt và 01 mái tôn, nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa, không ai xuất trình được chứng cứ, tài liệu chứng minh và chị Hoa, các con chị Hoa đã bán

hoặc tặng, cho ông C, bà Tâm các tài sản này, nên lời khai nại của ông C, bà Tâm là không có căn cứ.

Việc cháu Mai và cháu Anh cùng chị Hoa chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông C, bà Tâm khi việc đăng ký biến động đất chỉ đứng tên chị Hoa là vi phạm pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật (pháp luật về đất đai chỉ cho phép người nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có các giấy tờ hợp pháp thì mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Mặt khác, các con chị Hoa chưa thành niên, nhưng tham gia giao dịch về tài sản có giá trị lớn mà không có người đại diện theo pháp luật (chị Hoa không thể đại diện cho các con chị trong trường hợp này), nên giao dịch đó không đảm quy định pháp luật, dẫn đến vô hiệu.

Chị Hoa, cháu Mai, cháu Anh cùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác (ông C, bà Tâm) trong khi đó chị Hoa đang thực hiện giao dịch đặt cọc thửa đất đó với chị Hoàng Thị Hạnh, cũng là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Việc mẹ con chị Hoa chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C khi nhà, đất đó đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Chị Hoa và 2 con bán đất cho vợ chồng ông C nhưng không bán nhà và các tài sản trên đất, sẽ không thực hiện được giao dịch trên thực tế cũng như việc thi hành án dân sự, vì vậy không phù hợp với quy định điều 408 của Bộ luật dân sự, nên giao dịch dân sự trên vô hiệu.

Do đó, Hội đồng xét xử khẳng định giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Hoa, cháu Mai, cháu Anh với vợ chồng ông C, bà Tâm theo “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019 có tại hồ sơ vụ án đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại các Điều: 122, 123; khoản 3 Điều 132; các Điều: 423, 427, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều: 168, 188 của Luật đất đai năm 2013. Ngoài ra, các bên chưa thực hiện việc C chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (theo “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019) vô hiệu. Do đó, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo “Đơn thỏa thuận” đề ngày 21/6/2019) của ông C, bà Tâm (thực chất là yêu cầu C nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn) là không có căn cứ chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng:

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ Luật dân sự năm 2015, các bên phải hoàn cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu các tài sản trên đất đang do chị Đậu Thị Hoa quản lý, sử dụng, nên vợ chồng ông Nguyễn Viết C không phải giao trả lại các tài sản trên cho chị Hoa. Chị Hoa phải giao trả lại cho ông

C, bà Tâm số tiền đã nhận là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và khoản chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất sau khi xem xét lỗi của mỗi bên, tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và qua các phiên tòa, các đương sự và đại diện theo ủy quyền của các bên, người giám hộ, không ai yêu cầu giải quyết hậu quả do giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự vô hiệu, nên theo quy định pháp luật và trên cơ sở đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử miễn xét. Các bên đương sự được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự vô hiệu trong vụ án dân sự khác.

Bị đơn - chị Đậu Thị Hoa yêu cầu phản tố, đề nghị buộc ông C, bà Tâm trả lại chị Hoa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184767 ngày 18/12/2007 là có căn cứ, phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát: - Vi phạm tố tụng: Việc tòa cấp sơ thẩm cho chị Hoa nộp đơn phản tố sau ngày tòa mở phiên họp C khai chứng cứ và hòa giải là trái quy định pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng căn cứ quy định của pháp luật thì kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An là đúng. Tuy nhiên việc sai của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự. cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Ngày 14/12/2021 Nguyên đơn có bổ sung đơn khởi kiện buộc chị Hoa phải thực hiện hợp đồng. như vậy nội dung đơn bổ sung của nguyên đơn không vượt quá phạm vi đơn khởi kiện ban đầu, nhưng tòa cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn phải nộp tiền tạm ứng án phí là không đúng quy định. Xét thấy kháng nghị đúng, cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

- Vi phạm về án phí:

Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Việt C đã nộp 21.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0006705 ngày 22/12/2020, và 300.000 đồng theo biên lai số 0003383 ngày 16/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai (BL 45, 84). Như vậy tổng số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 21.600.000 đồng. Bản án dân sự sơ thẩm tuyên “Buộc ông Nguyễn Việt C, bà Nguyễn Thị Tâm phải nộp 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của chị Hoa được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu Phản tố của chị Hoa được chấp nhận, được trừ vào các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0006708 ngày 22/12/2020 và biên lai số 0007849 ngày 16/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai” nên tổng số tiền án phí nguyên đơn phải nộp là 900.000 đồng và số tiền tạm ứng án phí còn lại phải hoàn trả cho nguyên đơn là 20.700.000 đồng. Tuy vậy bản án dân sự không tuyên hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 20.700.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa là không chính xác, làm ảnh hưởng đến

quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và gây khó khăn cho C tác thi hành án. Kháng nghị của VKS về án phí là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét và tính toán cẩn thận để không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và C tác thi hành án dân sự.

Xét thấy rằng các sai phạm về tố tụng của cấp tòa sơ thẩm, tòa cấp phúc thẩm khắc phục được. Do đó không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Hoàng Mai.

Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Viết C và bà Đậu Thị Hoa, chấp nhận một phần kháng nghị của VKS tỉnh Nghệ An, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ Luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Viết C và bà Đậu Thị Hoa; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Căn cứ các Điều: 122, 123; khoản 3 Điều 132; các Điều: 423, 427, 429 của Bộ Luật dân sự năm 2015; các Điều 168, 188, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm đối với chị Đậu Thị Hoa, cháu Nguyễn Phương Mai, cháu Nguyễn Việt Anh đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74, có diện tích 60m² và các tài sản gắn liền với thửa đất này gồm 01 ngôi nhà cấp 4, 01 ô tô và 01 mái tôn, tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An .

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Đậu Thị Hoa về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 956.1, tờ bản đồ 129-74, có diện tích 60m², tại khối Thịnh Mỹ, phường Quỳnh Thiện, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An giữa chị Đậu Thị Hoa, cháu Nguyễn Phương Mai, cháu Nguyễn Việt Anh với ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị Đậu Thị Hoa, cháu Nguyễn Phương Mai, cháu Nguyễn Việt Anh với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm ghi ngày 21/6/2019 có tiêu đề “Đơn thỏa thuận” vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Đậu Thị Hoa về việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184767 do Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An cấp ngày 18/12/2007.

Buộc ông Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm trả lại chị Đậu Thị Hoa 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 184767 do Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An cấp ngày 18/12/2007.

Chị Đậu Thị Hoa, Nguyễn Phương Mai, cháu Nguyễn Việt Anh có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên phù hợp quy định của pháp luật.

- Về án phí:

Buộc Nguyễn Viết C, bà Nguyễn Thị Tâm phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của chị Hoa được chấp nhận và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu phản tố về việc buộc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Hoa được chấp nhận, được trừ vào các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai số: 0006708, ngày 22/12/2020; 0003383 ngày 16/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Viết C và bà Đậu Thị Hoa số tiền 20.600.000 đồng.

Trả lại chị Đậu Thị Hoa các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo các Biên lai số 0006822 ngày 08/9/2021; 0003314 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Viết C Và Bà Nguyễn Thị Hoa phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008985 ngày 21/10/2021 tại chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của BLDS năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND TX. Hoàng Mai;
- Chi cục THADS TX. Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Trần Quốc Sơn