

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 12/2022/DS - PT

Ngày 10 tháng 11 năm 2022

V/v “*Kiến tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Trưởng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng và ông Trần Văn San;

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Thanh- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2022/TLPT- DS ngày 19 tháng 9 năm 2022 về việc “*Kiến tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS - ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Phủ Lý bị chị Nguyễn Thị Nh kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2022/QĐXXPT- DS ngày 11/10/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐ - PT ngày 26 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lại Thị Ng sinh năm 1945. Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Đắc Long, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ cư trú: Thôn 3, xã N, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1980 và anh Phạm Việt Phương, sinh năm 1974; cùng địa chỉ cư trú: Thôn P, xã N thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; chỗ ở hiện nay: Số nhà 85, đường N, tổ 7, phường Hai Bà Trưng, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Đều có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Anh Nguyễn B, sinh năm 1982; chị Nguyễn Thị Thu H , sinh năm 1981; đều cùng địa chỉ cư trú: Thôn 5, xã N, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Hiện anh Duyên hiện đang chấp hành án tại đội 5, phân trại 1 Trại giam Nam Hà (xã Tân Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam).

3.2. Văn phòng công chứng Vũ H1 ; địa chỉ: Số 196 đường Trường Chinh, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; do và Vũ Thị H1 , Trưởng Văn phòng đại diện theo pháp luật.

3.3 Bà Vũ Thị H1 , sinh năm 1953 - Công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng Vũ H1 ; địa chỉ: Số 196 đường Trường Chinh, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Tuấn; chức vụ: Nhân viên của Văn phòng công chứng Vũ H1 (theo hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2022). Có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*Chị Nguyễn Thị Nh là bị đơn, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án tóm tắt như sau.

Ngày 09/10/2013 vợ chồng chị Nguyễn Thị Nh, anh Phạm Việt Phương vay của bà Lại Thị Nguyệt số tiền 60.000.000đ, thời hạn trả sau 05 ngày kể từ ngày vay. Sau 05 ngày do không có khả năng thanh toán nên ngày 14/10/2013 vợ chồng chị Nh, anh Phương đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 785/2013/HĐCĐCN tại Văn phòng công chứng Kim Thanh (sau đây gọi tắt là hợp đồng 785), nội dung chuyển nhượng thửa đất số 313, tờ bản đồ PL1, diện tích 67m² đất vườn; địa chỉ thửa đất tại thôn 5, xã N, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (sau đây gọi tắt là thửa 313); tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà ba tầng tổng diện tích sàn là 210m² và các tài sản khác gắn liền với đất. Bà Nguyệt đã bàn giao đủ cho chị Nh, anh Phương số tiền mặt là 60.000.000đ và 07 cây vàng SJC. Tại Văn phòng công chứng Kim Thanh (nay là Văn phòng Công chứng Vũ H1), văn bản hợp đồng công chứng đã thống nhất xác định giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 360.000.000đ. Sau đó bà Nguyệt đã hoàn thiện các nghĩa vụ với nhà nước và được UBND thành phố Phủ Lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK784909 ngày 08/11/2013 mang tên Lại Thị Nguyệt.

Ngày 02/12/2013 bà Nguyệt cùng chị Nh, anh Phương đến địa chỉ thửa 313 để nhận bàn giao đất và tài sản trên đất thì vợ anh Nguyễn B là chị Nguyễn Thị Thu H (là em dâu chị Nh) không bàn giao nhà 03 tầng của chị H , anh Duyên cho bà Nguyệt vì anh Duyên và chị H đang quản lý thửa đất. Anh Duyên hiện đang đi chấp hành án tại Trại giam Nam Hà, từ đó đến nay bà Nguyệt vẫn chưa được bàn giao tài sản là nhà gắn liền với thửa 313.

Bà Nguyệt khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 785/2013/HĐCĐCN ngày 14/10/2013 và xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật, cụ thể bà đòi vợ chồng chị Nh, anh Phương hoàn trả lại 360.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Trong đơn khởi kiện và giai đoạn chuẩn bị xét xử, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng 785. Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng 785 vì đã có kết luận của Cơ quan điều tra Công an thành phố Phủ Lý năm 2015 là hợp đồng 785 là giao dịch trái pháp luật, đồng thời bổ sung đề nghị giải quyết về phần thiệt hại do hợp đồng vô hiệu đối với khoản tiền 23.800.200đ mà bà Nguyệt đã bỏ ra để nộp lệ phí trước bạ và thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

* Bị đơn trình bày:

Chị Nguyễn Thị Nh xác nhận năm 2013 có vay bà Nguyệt số tiền 60.000.000đ nhưng không trả được nên đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 313. Trên đất có xây dựng một căn nhà 3 tầng của vợ chồng em trai chị là anh Nguyễn B, chị Nguyễn Thị Thu H, nhưng anh Duyên vay nợ của vợ chồng chị và năm 2013 đã thỏa thuận bằng lời cho vợ chồng chị bán nhà đất. Nay chị đồng ý trả bà Nguyệt số tiền 360.000.000đ nhưng đợi đến khi anh Duyên ra tù sẽ trả.

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

Chị Nguyễn Thị Thu H xác nhận chị đang ở trên thửa 313, đây là đất của bố mẹ chồng cho vợ chồng chị nhưng chưa làm thủ tục đăng ký sang tên chính chủ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 vợ chồng chị đã xây dựng 01 căn nhà ba tầng trên diện tích thửa đất. Nhà này là tài sản chung của vợ chồng chị và anh Duyên, chị không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyệt và vợ chồng chị Nh, anh Phương nên chị không liên quan. Hiện nay anh Duyên chồng chị đang chấp hành án phạt tù nên chị đợi anh Duyên ra tù sẽ giải quyết.

Anh Nguyễn B trình bày: Năm 2011 bố mẹ cho vợ chồng anh mảnh đất và vợ chồng anh đã xây dựng nhà trên mảnh đất đó. Anh không biết việc chị Nh sang tên thửa 313 vì ngày 25/6/2013 anh bị bắt về tội ma túy nên không đồng ý với việc chị Nh khai đã thỏa thuận bằng lời giao cho vợ chồng chị Nh ký bán nhà.

Văn phòng công chứng Vũ H1 trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/10/2013 là đúng quy định pháp luật vì đây là ý chí tự nguyện của các bên tham gia hợp đồng, tài sản giao dịch là hợp pháp, không bị hạn chế giao dịch theo quy định của pháp luật. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên yêu

cầu ghi nhận trong hợp đồng là trên đất có nhà và nói đây là nhà của mình và bên mua đã đồng ý.

Bà Vũ Thị H1 trình bày: Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại văn phòng công chứng Vũ H1, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/10/2013 là đúng quy định pháp luật tại thời điểm công chứng đã được Văn phòng đăng ký đất đai sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bên bán. Nay do bên mua không nhận được nhà đất là do các bên đương sự không liên quan đến trách nhiệm của Văn phòng công chứng và công chứng viên.

Ngày 17/5/2022, Hội đồng định giá tài sản với diện tích đất đang có tranh chấp theo yêu cầu của đương sự có kết quả như sau: Trên đất có xây dựng 01 nhà mái bằng bê tông cốt thép ba tầng, khung cột chịu lực, móng băng, tường xây gạch đỏ, nền lát gạch hoa liên doanh, cửa gỗ, công trình phụ khép kín. Về đất trị giá: 5.360.000 đồng và tài sản trên đất trị giá: 776.660.000 đồng. Tổng giá trị tài sản định giá là: 782.020.000đ (Bảy trăm tám mươi hai triệu không trăm hai mươi nghìn đồng).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2022 xác định, hiện nay chị Nguyễn Thị Thu H và con trai chưa thành niên của chị H, anh Duyên là người đang sinh sống và quản lý tài sản, ngoài ra không còn ai khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đã quyết định.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 132, khoản 2 Điều 407, 429, 688 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 91 và khoản 1 Điều 92 Luật Nhà ở 2005 và khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân, Gia đình năm 2014; Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Nguyệt:

Tuyên vô hiệu hợp đồng 785 lập ngày 14/10/2013 giữa bà Lại Thị Nguyệt và vợ chồng chị Nguyễn Thị Nh, anh Phạm Việt Phương tại Văn phòng Công chứng Kim Thanh.

2/ Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng chị Nguyễn Thị Nh và anh Phạm Việt Phương hoàn trả bà Nguyệt 657.213.000đ (sáu trăm năm mươi bảy triệu hai trăm mười ba nghìn đồng); trong đó 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng) là số tiền đã nhận theo hợp đồng và 297.213.000đ (hai trăm chín mươi bảy triệu hai trăm mười ba nghìn đồng) là tiền bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Lại Thị Nguyệt , nếu chị Nh và anh Phương (bên phải thi hành) chậm trả tiền thì còn phải chịu lãi của số tiền chậm trả cho đến khi thi hành xong theo lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Bà Lại Thị Nguyệt có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK784909 cấp ngày 08/11/2013 cho Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý để xử lý theo pháp luật.

3/Về chi phí thẩm định và định giá tài sản : Buộc vợ chồng chị Nguyễn Thị Nh và anh Phạm Việt Phương phải nộp 4.000.000đ (bốn triệu đồng) để hoàn trả bà Lại Thị Nguyệt

4/Về án phí dân sự sơ thẩm : Chị Nguyễn Thị Nh và anh Phạm Việt Phương phải nộp án phí tuyên vô hiệu hợp đồng 785 là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là 30.288.520đ, làm tròn là 30.289.000đ (ba mươi triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng). Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định ngày 12 tháng 08 năm 2022, chị Nguyễn Thị Nh là bị đơn kháng cáo cho rằng: Không có khoản vay 60.000.000 đồng và giao dịch 07 cây vàng như nhận định của bản án sơ thẩm. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị Nh vay bà Nguyệt 339.000.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh là 21.000.000 đồng, do không có khả năng trả nợ bà Lại Thị Nguyệt ép vợ chồng chị Nh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng bà Nguyệt biết rõ nguồn gốc thửa đất này và đã đến xem xét nhà đất, đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do Văn phòng công chứng không ghi nhà trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị Nh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, thừa nhận không có tài liệu chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Và cho rằng không có khoản vay 60.000.000 đồng và giao dịch 07 cây vàng như nhận định của Bản án sơ thẩm. Trước khi chuyển nhượng chị Nh vay bà Nguyệt 339.000.000 đồng và khoản tiền lãi là 21.000.000 đồng, cộng là 360.000.000 đồng. Do không có khả năng trả nợ nên vợ chồng chị phải chuyển nhượng thửa đất số 313, tờ bản đồ PL1, diện tích 67m² đất vườn và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà ba tầng trả nợ cho bà Nguyệt với giá 360.000.000. Nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ đẻ chị cho vợ chồng em trai là Nguyễn B, chị Nguyễn Thị Thu H, do anh Duyên nghiện ma túy dẫn đến phá tán tài sản, gia đình chị đã hợp chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất số 313, tờ bản đồ PL1, diện tích 67m² và tài sản nhà trên đất cho chị để vay tiền trả nợ cho anh Duyên. Khi làm thủ tục ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng có chị Nh và bà Ng sau đó chồng chị anh Phương ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng là đúng, bà Nguyệt đã

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật. Sau khi kí hợp đồng công chứng vợ chồng chị không có khiếu nại gì. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyệt bao gồm cả nhà do vợ chồng anh Duyên xây dựng trên đất mặc dù hợp đồng không ghi chuyển nhượng nhà trên đất.

Chị Nh không đồng ý với Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, vì bà Nguyệt đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị Nh nhất trí giao nhà đất cho bà Ng vì vợ chồng chị rất khó khăn không có tiền để trả lại cho bà Ng nếu sau này anh Duyên có tranh chấp nhà trên đất thì chị và anh Duyên giải quyết nội bộ với nhau. Hoặc để chờ em trai của chị là anh Duyên chấp hành án xong trả nợ cho bà Nguyệt.

Ý kiến của anh Phạm Việt Phương: Thừa nhận khi đến Văn phòng công chứng kí hợp đồng anh không bị ai hộ tống, ép buộc.

Ý kiến của anh Nguyễn Đắc Long đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Việc kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng bị ép buộc là không đúng. Vì, mẹ anh tuổi đã cao không thể ép được chị Nh đến Văn phòng công chứng, việc vay mượn giữa bà Nguyệt và chị Nh như thế nào thì anh không rõ. Khi chuyển nhượng trên đất đã có nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chị Nh nên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đương nhiên bao gồm chuyển nhượng cả nhà trên đất là 360.000.000đ, còn thực tế nội bộ gia đình chị Nh thỏa thuận như thế nào thì anh không rõ. Do bà Nguyệt tuổi đã cao, gia đình anh không muốn phức tạp vụ án nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp vợ chồng chị Nh đề nghị giao nhà, đất theo hợp đồng anh nhất trí nhận nhà đất như ý kiến chị Nh.

Ý kiến của chị Nguyễn Thị Thu H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Năm 2011, vợ chồng chị đã xây dựng 01 căn nhà ba tầng trên diện tích thửa đất là tài sản chung của vợ chồng chị và anh Duyên. Năm 2013 vợ chồng chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nh, nội dung cụ thể như thế nào chị không biết, sau khi chuyển quyền sử dụng đất chị vẫn ở trên đất. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyệt và vợ chồng chị Nh, anh Phương vợ chồng chị không biết. Chị không nhất trí với ý kiến của chị Nh đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý giao nhà đất cho bà Nguyệt.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Nguyễn thị Nh kháng cáo trong thời hạn luật định. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Nh là không có căn cứ pháp luật. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo chị Nh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Chị Nh phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Nh kháng cáo trong thời hạn luật. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Anh Nguyễn B vắng mặt phiên tòa lần 2 do đang chấp hành án phạt tù nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Nh không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Chị Nh đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhất trí giao nhà đất cho bà Nguyệt; anh Long (đại diện ủy quyền cho bà Nguyệt) nhất trí với ý kiến của chị Nh, tuy nhiên tại phiên tòa anh Phạm Việt Phương chồng chị Nh tham gia đến phần tranh luận thì tự ý bỏ về, chị Nguyễn Thị Thu H không nhất trí với ý kiến của chị Nh nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Ngày 14/10/2013, vợ chồng chị Nh và anh Phương đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 313, tờ bản đồ PL1, diện tích 67m² đất vườn và tài sản gắn liền với đất 01 căn nhà ba tầng tổng diện tích sàn là 210m² và các tài sản khác trên đất, giá trị chuyển nhượng là 360.000.000đ đã được công chứng theo quy định của pháp luật, tại phiên tòa các đương sự thừa nhận giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà là 360.000.000đ. Bà Nguyệt đã đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND thành phố Phủ Lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK784909 ngày 08/11/2013 tên Lại Thị Nguyệt là người sử dụng đất. Tuy nhiên trong vụ án này, bên chuyển nhượng (chị Nh, anh Phương) đã không cung cấp thông tin đầy đủ cho bên nhận chuyển nhượng về quyền sở hữu nhà làm cho bà Nguyệt nhầm lẫn tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của chị Nh, anh Phương nên đã tham gia giao dịch dân sự dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được. Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là đúng với Điều 131 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Nh nên Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Nh không được chấp chận nên chị phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH;

Căn cứ Điều 293, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Nh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 132, khoản 2 Điều 407, 429, 688 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 91 và khoản 1 Điều 92 Luật Nhà ở 2005 và khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Căn cứ Khoản 01 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Nguyệt về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 785/2013/HĐCNQSDĐ lập ngày 14/10/2013 giữa bà Lại Thị Nguyệt và vợ chồng chị Nguyễn Thị Nh, anh Phạm Việt Phương tại Văn phòng Công chứng Kim Thanh là vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu :

Trả lại cho chị Nguyễn Thị Nh quyền sử dụng đất thửa 313, tờ bản đồ PL1, diện tích 67m² đất vườn tại thôn 5, xã N, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Chị Nguyễn Thị Nh được đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Lại Thị Nguyệt phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK784909 cấp ngày 08/11/2013 cho Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý để xử lý theo pháp luật.

Buộc vợ chồng chị Nguyễn Thị Nh và anh Phạm Việt Phương phải trả bà Lại Thị Nguyệt 657.213.000đ (*sáu trăm năm mươi bảy triệu hai trăm mười ba nghìn đồng*), trong đó 360.000.000đ (*ba trăm sáu mươi triệu đồng*) là số tiền đã nhận theo hợp đồng và 297.213.000đ (*hai trăm chín mươi bảy triệu hai trăm mười ba nghìn đồng*) là tiền bồi thường thiệt hại.

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản : Buộc vợ chồng chị Nguyễn Thị Nh và anh Phạm Việt Phương phải trả bà Lại Thị Nguyệt 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*) chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm : Chị Nguyễn Thị Nh và anh Phạm Việt Phương phải nộp án phí tuyên hợp đồng vô hiệu là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí bồi thường thiệt hại khi giải quyết hợp đồng vô hiệu là 30.288.520đ, cộng là: 30.589.000 đồng (ba mươi triệu, năm trăm tám mươi chín nghìn đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: Buộc Chị Nguyễn Thị Nh phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 02 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- TAND, THADS thành phố Phủ Lý;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Quốc Trưởng