

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 05/2021/DS-PT

Ngày 01/02/2021

*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 TỈNH HÀ NAM**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn San.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Trường và ông Đinh Tiến Hùng.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam: Trần Thị Đông - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2020 và ngày 01 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự số 07/2020/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Như V, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ 7, phường M, thành phố P, tỉnh H; cụ Lê Thị L, sinh năm 1931; địa chỉ: Thôn Thụy Xuyên, xã N, huyện K, tỉnh H. Người đại diện theo ủy quyền của cụ L anh Phạm Như V. (có mặt tại phiên tòa ngày 01/2/2021)

2. Bị đơn: Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1978 và anh Vũ Ngọc D, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Số nhà 136, tổ 2, phường T, thành phố P, tỉnh H. (Chị H có mặt tại phiên tòa ngày 28/12/2020; vắng mặt tại các phiên tòa còn lại; anh D vắng mặt tại tất cả các phiên tòa)

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

3.1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1956 và ông Lương Khánh Á, sinh năm 1955; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Mễ Thượng, phường L, thành phố P, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T và ông Á: Ông Lương Văn G, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ dân phố Mễ Thượng, phường L, thành phố P, tỉnh H. (có mặt tại phiên tòa ngày 28/12/2020; vắng mặt tại phiên các phiên tòa còn lại)

3.2. Ông Lương Văn H, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố Mễ Thượng, phường L, thành phố P, tỉnh H. (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.3. Ông Đỗ Đức Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố Mễ Thượng, phường L, thành phố P, tỉnh H. (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3.4. UBND phường L, thành phố P, tỉnh H; địa chỉ: Phường L, thành phố P, tỉnh H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Điệp - Chủ tịch UBND phường Liêm Chính. (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Phạm Như V, cụ Lê Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hoàng Thị T, ông Lương Khánh Á

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 28/4/2020 và các lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Do có người giới thiệu nên anh Phạm Như V đã nhờ Chị Đỗ Thị H và anh Vũ Ngọc D tìm mua hộ đất 7% tại thôn Mễ Thượng, xã Liêm Chính (nay là phường Liêm Chính), thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Ngày 21/10/2010 anh Phạm Như V và cụ Lê Thị L đã xác lập thỏa thuận góp vốn mua 80m² đất 7%, cụ thể cụ L góp 160.000.000đ, anh V góp 80.000.000đ. Ngày 25/10/2010 giữa anh Phạm Như V, cụ Lê Thị L, anh Vũ Ngọc D, Chị Đỗ Thị H đã lập giấy chuyển nhượng đất đền bù 7% thôn Mễ Thượng, Liêm Chính, diện tích 80m² mang tên Bà Hoàng Thị T; địa chỉ: thôn Mễ Thượng, xã L, thành phố P, tỉnh H, giá trị 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*). Số tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) được anh V bàn giao cho vợ chồng Chị H, anh D bằng tiền Việt Nam đồng làm hai lần vào ngày 25/10/2010 là 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) và ngày 29/10/2010 là 220.000.000đ (*hai trăm hai mươi triệu đồng*), Chị H anh D đã nhận đủ số tiền trên.

Đến khoảng tháng 8/2014 anh V biết được thông tin Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam có thông báo về việc không có đất 7% cho các cá nhân và hộ gia đình có đất nông nghiệp thu hồi từ 01/01/1997 đến ngày 26/02/2006 thuộc phường L, thành phố P, tỉnh H. Từ đó đến nay anh V đã nhiều lần đến nhà Chị H, anh D để yêu cầu anh chị trả lại 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) anh đã bàn giao chuyển nhượng đất 7% nhưng không được. Trong quá trình giải quyết vụ án, Chị Đỗ Thị H xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% lập ngày 25/10/2010 giữa Bà Hoàng Thị T và cụ Lê Thị L, và giấy biên nhận ngày 29/10/2010 giao tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) giữa Bà Hoàng Thị T và Chị Đỗ Thị H. Nay anh V yêu cầu hủy bỏ giấy chuyển nhượng

đất 7% (theo phương án 72) buộc Chị H, anh D hoàn trả anh V 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*), cụ L 160.000.000đ (*một trăm sáu mươi triệu đồng*). Đồng thời buộc anh D, Chị H phải bồi thường theo pháp luật. Tại phiên hòa giải ngày 14 tháng 8 năm 2020 anh V yêu cầu phải trả lãi từ 04/8/2014 đến khi hoàn trả đủ số tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*).

* Bị đơn Chị Đỗ Thị H và anh Vũ Ngọc D trình bày: Chị H xác định chị là cháu của bà T, có xác lập giấy chuyển nhượng đất đền bù 7% thôn Mễ Thượng, Liêm Chính theo phương án số 72/PA-UBND lập ngày 25/10/2010, diện tích 80m² đất mang tên Bà Hoàng Thị T, địa chỉ thôn Mễ Thượng, xã Liêm Chính (nay là phường Liêm Chính), thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam và có nhận số tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) của anh V (số tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) được anh V đặt cọc 2 lần, lần thứ nhất ngày 25/10/2010 đặt cọc số tiền 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*); lần thứ hai ngày 29/10/2010 anh V trả nốt số tiền còn lại là 220.000.000đ (*hai trăm hai mươi triệu đồng*) có sự chứng kiến của anh Trần Xuân Thắng). Ngày 29/10/2010 Chị H đã đem số tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) bàn giao lại cho Bà Hoàng Thị T. Sau khi nhận đủ tiền từ anh V, vợ chồng anh chị đã bàn giao lại cho anh V hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% (theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố Phủ Lý ngày 19/4/2010) có chữ ký của hai bên mua và bán; chữ ký xác nhận của trưởng thôn Mễ Thượng và xác nhận đóng dấu của UBND xã Liêm Chính. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% có ghi “*mọi quyền lợi chính sách hỗ trợ về đất 7% trong diện tích đất 115 theo quy định hoặc nghĩa vụ phải đóng góp khác của diện tích đất 7% đã bán thì bên mua được hưởng và phải đóng góp. Bên bán không còn liên quan gì đến quyền lợi và nghĩa vụ đối với diện tích 7% đã bán. Toàn bộ diện tích đất 7% đã giao dịch nói trên gia đình bà T chưa hề giao dịch, chuyển đổi, chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Nay số diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng, quyền đấu giá ghép lô trả lại khu quy hoạch thuộc bên mua*”.

Ngày 29/9/2020, Tòa án nhận được Đơn phản tố đề ngày 25/9/2020 của Chị Đỗ Thị H yêu cầu: “Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% lập ngày 25/10/2010 giữa anh V, cụ L, với vợ chồng Chị H, anh D vô hiệu; tuyên bác một phần yêu cầu khởi kiện (cụ thể là số tiền 180.000.000đ trong tổng số 240.000.000đ mà anh V đã chuyển cho vợ chồng chị); xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà T công nhận do không có nhu cầu sử dụng nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% với cụ L diện tích 80m² địa chỉ thuộc thôn Mễ Thượng, xã Liêm Chính (nay là phường Liêm Chính), thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Diện tích đất tiêu chuẩn của bà đã được trưởng thôn và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Liêm Chính (nay là UBND phường Liêm Chính), thành phố Phủ Lý xác nhận. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất 7%, Chị H đã bàn giao cho bà số tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) và bà không giao lại cho Chị H

bất kỳ số tiền nào. Anh V tự nguyện mua bán đất với bà có xác nhận của chính quyền địa phương nên giao dịch là hợp pháp. Nay bà không có trách nhiệm với anh V mà chỉ liên quan đến Chị H vì bà nhận số tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) của Chị H.

* Tại biên bản làm việc với Tòa án, ông Á là chồng của bà T xác định trong quá trình giao dịch đất 7% ông không có nhà, nay quan điểm của ông là ông đã giao toàn quyền cho bà T nên Tòa án trực tiếp giải quyết với bà T.

* Quan điểm của Ủy ban nhân dân phường Liêm Chính: Việc xây dựng phương án 72 dựa trên cơ sở tổng hợp số liệu qua các trường thôn chuyển đến cho Ủy ban nhân dân xã thực hiện để công khai tại ủy ban xã đã thực hiện đúng theo sự chỉ đạo của Ủy ban thành phố, Ủy ban tỉnh về việc xây dựng phương án đền bù hỗ trợ đối với tất cả các trường hợp bị thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn xã Liêm Chính từ năm 2000 đến trước năm 2010. Tuy nhiên sau khi xây dựng phương án, đến tháng 8/2014 thì Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam có kết luận cuối cùng, trong đó có những dự án bị thu hồi đất nông nghiệp sau thuộc trường hợp không được hỗ trợ đất 7%, cụ thể là dự án Nam Trần Hưng Đạo, dự án Minh Khôi, dự án Bệnh viện Y học cổ truyền và dự án Trung tâm Giáo dục thường xuyên. Đối với những trường hợp này không được hỗ trợ bằng đất 7% mà chỉ được hỗ trợ bằng thóc trong ba năm 2013, 2014, 2015.

* Quan điểm của Ông Lương Văn H: Ông xác nhận có ký và ghi các dòng chữ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L và bà T, ông đã ghi rõ tiêu chuẩn được hưởng 80m² trong đó có của bà T 45m² và 35m² của cụ Huệ. Tuy nhiên ông khẳng định ông chỉ xác nhận về tiêu chuẩn này dựa trên số liệu sổ sách do thôn đã xây dựng trên phương án 72 còn ông không xác nhận về việc các bên giao dịch mua bán đất 7% với nhau.

* Ông Đỗ Đức Đ có quan điểm xác định về việc xây dựng phương án 72. Về phần ông đã ký trong văn bản này quan điểm của ông Đoàn là ông ký xác nhận chữ ký và nội dung của ông trưởng thôn Lương Văn Hoan, ông không xác nhận về việc các bên đã giao dịch với nhau, giao tiền cho nhau như thế nào.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Anh V bổ sung ý kiến: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% (theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố Phủ Lý ngày 19/4/2010) lập giữa bà T và cụ L ngày 25/10/2010; yêu cầu vợ chồng Chị H, anh D, vợ chồng bà T, ông Á phải có trách nhiệm hoàn trả cho anh số tiền anh đã bỏ ra để mua đất 7% là 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*), trong đó bà T, ông Á phải hoàn trả 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*), Chị H, anh D phải hoàn trả 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*) và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật.

- Chị H có ý kiến: Đề nghị hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị, anh D và cụ L, anh V vì chỉ là giao dịch giả cách, số tiền đặt cọc 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) anh V bàn giao cho chị, chị đã giao cho bà T, đồng thời chị xác định sau khi giao cho bà T số tiền

240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng) bà T đã bàn giao lại cho chị 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Vì vậy trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng chị không có nghĩa vụ trả anh V và cụ L, mọi vấn đề giao dịch chị đã bàn giao hết cho bà T và ông Á và chị không chấp nhận bất kỳ yêu cầu gì của nguyên đơn. Anh D có đồng quan điểm với Chị H và anh cho rằng việc vợ chồng anh ký hợp đồng với anh V và cụ L chỉ là đặt cọc thực chất trong hợp đồng cũng đã xác định rõ đất của Bà Hoàng Thị T.

- Ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông Á có ý kiến: việc bán đất 7% của cụ Huệ gia đình anh em ông đã có biên bản thỏa thuận về việc tự giải quyết tài sản sau khi cụ Huệ mất, riêng đối với đất nông nghiệp đã bàn giao cho ông Á và bà T nên mặc dù bà T tự ký hợp đồng chuyển nhượng đất 7% nhưng anh em nhà ông Á không có ý kiến gì. Đối với ông Á không ký vào hợp đồng mà bà T tự ký vào hợp đồng nhưng quan điểm của ông đã biết và không có ý kiến phản đối việc bà T tự ký thay ông Á. Khi ông Á và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng từ tháng 10 năm 2010 nhưng đến tháng 8 năm 2014 UBND tỉnh Hà Nam mới có quyết định thay đổi về chính sách không có đất 7% đối với phần ông Á, bà T đã chuyển nhượng. Trong khi đó hợp đồng này đã được ký từ tháng 10 năm 2010 và hợp đồng giữa ông Á và bà T lập có xác nhận của trưởng thôn, chính quyền địa phương là hợp pháp, vì vậy anh V không có quyền tranh chấp cũng không có quyền khởi kiện. Từ các căn cứ trên, ông bác bỏ yêu cầu của anh V, đồng thời trong phần tranh luận ông có bổ sung ý kiến: Đối với việc anh V là người trực tiếp làm hợp đồng, trực tiếp đi thực hiện các thủ tục pháp lý và anh V, cụ L chỉ liên quan giao dịch đối với vợ chồng Chị H, anh D chứ không giao dịch với bà T, ông Á. Vì vậy bác bỏ yêu cầu bổ sung của anh V về việc buộc bà T, ông Á phải hoàn trả tiền cho anh V, cụ L.

- Bà T có ý kiến: Bà không giao dịch với anh V, bà chỉ đưa chứng minh thư, sổ hộ khẩu của bà cho anh V sau đó nhận hợp đồng từ Chị H và ký hợp đồng, sau đó bà nhận đủ số tiền 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng) và có giao cho Chị H 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Nay bà có quan điểm việc mua bán của bà có trưởng thôn và chính quyền xác nhận vì vậy bà không chấp nhận bất kỳ yêu cầu nào về việc hoàn trả tiền cho anh V, cụ L cũng như các vấn đề liên quan đến Chị H, anh D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 144; 146; 147; 244; 227, 228, 271; 273; 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 116; 117; 123; 124; 131; 132; 144; 146; 407 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 86; Điều 106; Điều 127 Luật Đất đai 2003 sửa đổi bổ sung 2009, 2011. Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn cụ Lê Thị L và anh Phạm Như V:

- Tuyên bố giấy chuyển nhượng đất đền bù 7% thôn Mễ Thượng, Liêm Chính (theo phương án số 72/PA-UBND) giữa anh V, và Chị H, anh D, cụ L lập ngày 25/10/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% (theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố Phủ Lý ngày 19/4/2010) lập giữa bà T và cụ L trong đó có ghi “ký thay ông Â” ngày 25/10/2010 là vô hiệu.

2. Giấy chuyển nhượng đất đền bù 7% thôn Mễ Thượng, Liêm Chính, theo phương án số 71/PA-UBND lập ngày 25/10/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% (theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố Phủ Lý ngày 19/4/2010) lập ngày 25/10/2010 đương nhiên bị hủy bỏ.

3. Xử lý hậu quả của các giao dịch vô hiệu:

- Buộc Chị H, anh D phải trả lại cho cụ L và anh V 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*).

- Buộc bà T và ông Â phải hoàn trả số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) cho anh V, cụ L.

Trong tổng số tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) trả cho cụ L 160.000.000đ (*một trăm sáu mươi triệu đồng*), trả cho anh V 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành đối với khoản tiền trên, nếu bên phải thi hành chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Trong thời hạn luật định:

- Ngày 19/10/2020, Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh Â kháng cáo toàn bộ bản án số 07/2020/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý yêu cầu Ông Đỗ Đức Đ, Ông Lương Văn H, anh Phạm Như V phải có mặt tại phiên tòa để đối chứng.

- Ngày 20/10/2020, cụ Lê Thị L kháng cáo đề nghị tính lãi suất số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng) Chị H, anh D và bà T, ông Â đã nhận kể từ tháng 8/2014 đến nay, cụ thể từ tháng 8/2014 đến hết tháng 12/2017 theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước là 9% = 3 năm 4 tháng x 9%/năm x 160.000.000đ = 48.000.000đ và từ tháng 01/2018 đến hết tháng 10/2020 theo lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật là 20%/năm = 2 năm 10 tháng x

$20\%/năm \times 160.000.000đ = 90.720.000đ$. Tổng số tiền lãi là 138.720.000đ (Một trăm ba mươi tám triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

- Ngày 20/10/2020, Ông Phạm Như V kháng cáo đề nghị tính lãi suất của số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) Chị H, anh D và bà T, ông A đã nhận kể từ tháng 8/2014 đến nay, cụ thể từ tháng 8/2014 đến hết tháng 12/2017 theo lãi suất của Ngân hàng Nhà nước là $9\% = 3 \text{ năm } 4 \text{ tháng} \times 9\%/năm/80.000.000đ = 24.000.000đ$ và từ tháng 01/2018 đến hết tháng 10/2020 theo lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật là $20\%/năm = 2 \text{ năm } 10 \text{ tháng} \times 20\%/năm \times 80.000.000đ = 45.360.000đ$. Tổng số tiền lãi là 69.360.000đ (Sáu mươi chín triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Tại phiên tòa ngày 28/12/2020, người đại diện theo ủy quyền của Bà Hoàng Thị T có quan điểm: Bổ sung yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án thành phố Phủ Lý theo hướng giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% đề ngày 25/10/2010 giữa Bà Hoàng Thị T và bà Lê Thị Là.

- Tại phiên tòa ngày 28/12/2020, bị đơn Chị Đỗ Thị H có quan điểm: Năm 2016, anh V cho xã hội đen bảo là cháu anh V đến nhà tôi đòi số tiền 240.000.000đ theo giấy chuyển nhượng vợ chồng tôi đã ký với anh V đối với 80m² đất của bà T và tôi đã thanh toán đủ cho anh V toàn bộ số tiền 240.000.000đ thông qua anh Nguyễn Anh Dũng; địa chỉ: Phường Hai Bà Trưng, thành phố Phủ Lý có giấy nhận tiền ngày 20/8/2016. Tuy nhiên, bao giờ có mặt ông V tại phiên tòa thì tôi mới xuất trình giấy nhận tiền ngày 20/8/2016, tôi sẽ cung cấp giấy nhận tiền ngày 20/8/2016 và các tài liệu chứng cứ liên quan trong thời hạn 07 ngày theo yêu cầu của Hội đồng xét xử. Tôi không nhất trí thanh toán tiền cho anh V vì tôi đã trả tiền cho anh V rồi.

- Tại phiên tòa ngày 01/2/2021, Ông Phạm Như V có quan điểm: Không có việc Chị H đã thanh toán cho tôi số tiền 240.000.000đ như lời khai của Chị H tại phiên tòa, tại phiên tòa sơ thẩm Chị H cũng đã đề cập đến vấn đề này tuy nhiên Chị H không cung cấp được biên bản giao nhận tiền giữa Chị H và tôi. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh A. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 08/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh

Hà Nam. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh Á được miễn án phí 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 ý kiến của luật sư, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo Ông Phạm Như V, cụ Lê Thị L, Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh Á trong thời hạn luật định và đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa ngày 28/12/2020, có mặt người đại diện theo ủy quyền của bà T, vắng mặt ông Á đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa ngày 01/2/2021, người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo bà T, ông Á là Ông Lương Văn G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần 2 không có lý do, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của Ông Phạm Như V và cụ Lê Thị L yêu cầu tính lãi suất đối với khoản tiền 240.000.000đ kể từ tháng 8/2014 đến nay theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước và lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/12/2020, Ông Phạm Như V với tư cách là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của cụ Lê Thị L đã có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông V xin rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện nên có căn cứ để chấp nhận. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 289, Điều 295, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông V, cụ L.

[3] Xét kháng cáo của Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh Á:

[3.1] Đối với nội dung yêu cầu Ông Đỗ Đức Đ, Ông Lương Văn H, anh Phạm Như V phải có mặt tại phiên tòa để đối chứng, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Đỗ Đức Đ, Ông Lương Văn H, anh Phạm Như V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, tuy nhiên ông Đ, ông H, ông V đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[3.2] Xét kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án thành phố Phủ Lý theo hướng giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% đề ngày 25/10/2010 giữa Bà Hoàng Thị T và bà Lê Thị Là:

Tại Giấy chuyển nhượng đất đền bù 7% thôn Mễ Thượng - Liêm Chính (theo phương án số 72/PA-UBND) Chị Đỗ Thị H, anh Vũ Ngọc D và anh Phạm Như V đề ngày 25/10/2010 với nội dung Chị H anh D bán cho anh V 80m² đất 7% hỗ trợ đền bù do thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn xã Liêm Chính (theo phương

án số 72/PA-UBND) mang tên Bà Hoàng Thị T, giá đất là 3.000.000đ/1m² tổng số tiền là 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*); anh V đặt cọc 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*). Đến ngày 29/10/2010 anh V bàn giao đủ số tiền còn lại cho Chị H, anh D là 220.000.000đ (*hai trăm hai mươi triệu đồng*). Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa Chị H, anh D và anh V vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Hoàng Thị T và bà Lê Thị Là, đồng thời nội dung của giao dịch dân sự cũng vi phạm điều cấm do Chị H anh D không được quyền chuyển nhượng đất không thuộc quyền sở hữu mình. Cấp sơ thẩm đã căn cứ theo quy định tại Điều 116, 117, 124 Bộ luật Dân sự tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất đền bù 7% thôn Mễ Thượng - Liêm Chính (theo phương án số 72/PA-UBND) Chị Đỗ Thị H, anh Vũ Ngọc D và anh Phạm Như V đề ngày 25/10/2010 vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% (theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố Phủ Lý ngày 19/4/2010) giữa bên chuyển nhượng là Bà Hoàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Là đề ngày 25/10/2010. Bà T cho rằng không trực tiếp giao dịch với anh V nhưng bà T biết rõ và xác nhận đã nhận đủ số tiền 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) mà Chị H giao cho và ký giấy biên nhận và sau khi nhận 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) bà đã giao lại cho Chị H 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*) và Chị H cũng thừa nhận việc nhận 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*). Hợp đồng có chữ ký của Bà Hoàng Thị T và bà T cũng xác định bà T có ký thay ông A. Người đại diện theo ủy quyền của ông A cũng xác định ông A không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất 7% lập giữa bà T và cụ L và việc bà T đã bán đất nông nghiệp mà có một phần nguồn gốc đất của cụ Chu Thị Huệ nhưng anh em ruột của ông A đã có văn bản thỏa thuận lập và đồng ý để bà T, ông A toàn quyền giao dịch. Do đó, việc bà T bán đất 7% không hỏi ý kiến của các anh em (anh em ruột của ông A) không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của những người này và ông A vẫn chịu trách nhiệm về hợp đồng bà T đã ký.

Do vậy, có đủ cơ sở khẳng định có giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% giữa Bà Hoàng Thị T và bà Lê Thị Là lập ngày 25/10/2010 giữa bà T và cụ L. Trong số tiền 240.000.000đ bà T đã nhận có 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng* anh V góp và 160.000.000đ (*một trăm sáu mươi triệu đồng*) của cụ L.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 vì chưa được đăng ký chuyển quyền, sang tên tại văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền.

Về nội dung: Hợp đồng này khi giao kết đã vi phạm các điều cấm của pháp luật, cụ thể khi xây dựng phương án 72 chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều 86 Luật đất đai 2003 sửa đổi bổ sung năm

2009, 2011 và bà T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp mà đã thực hiện giao dịch và anh V cũng đã biết rõ điều này nhưng vẫn thực hiện giao dịch là vi phạm Điều 106 Luật đất đai 2003 nên khi phương án 72 không được cấp có thẩm quyền phê duyệt dẫn đến không có đất 7% hỗ trợ thì các bên không thể thực hiện được hợp đồng.

Do vậy, cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 116, 117, 123, 407 Bộ luật Dân sự tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% (theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố Phủ Lý ngày 19/4/2010) giữa bên chuyển nhượng là Bà Hoàng Thị T và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Là đề ngày 25/10/2010 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự thì giao dịch vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đã giao kết hợp đồng. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì bà T, Chị H, anh V đều đã xác nhận anh V đã giao đủ cho Chị H, anh D 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*), Chị H và anh D đã giao cho bà T 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*). Tại phiên tòa bà T Chị H đều xác định sau khi nhận 240.000.000đ (*hai trăm bốn mươi triệu đồng*) bà T đã giao cho Chị H 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*) và bà T chỉ nhận 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*). Căn cứ theo Điều 407 Bộ luật Dân sự về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên sẽ phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; vì vậy bà T và ông Á nhận số tiền 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*) có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền này cho cụ L, anh V còn Chị H, anh D nhận số tiền 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*) thì hoàn trả số tiền này cho anh V, cụ L.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh Á về việc yêu cầu giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% đề ngày 25/10/2010 giữa Bà Hoàng Thị T và bà Lê Thị Là.

Đối với ý kiến của Chị Đỗ Thị H tại phiên tòa ngày 28/12/2020 cho rằng sau khi biết không có đất 7%, anh V đã nhờ anh Dũng ở phường Hai Bà Trưng, thành phố Phủ Lý đến nhà nhà chị đe dọa và buộc chị phải trả đủ cho anh V 240.000.000đ, việc trả nợ đã có giấy biên nhận đã trả nợ cho anh V. Tòa án đã yêu cầu Chị H xuất trình chứng cứ chứng minh việc chị đã trả anh V số tiền 240.000.000đ, tại phiên Tòa Chị H cho rằng chị chưa chuẩn bị tài liệu nên không thể xuất trình tại phiên tòa được, Hội đồng xét xử yêu cầu và Chị H nhất trí sẽ xuất trình căn cứ là giấy biên nhận đã trả số tiền 240.000.000đ giữa chị và anh V trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 28/12/2020, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa, nhưng hết thời hạn Chị H không xuất trình, Tòa án đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, đến hôm nay đã hết hạn nhưng Chị H không

xuất trình được căn cứ chứng minh đã thanh toán cho anh V số tiền 240.000.000đ chị đã nhận theo Giấy chuyển nhượng đất đền bù 7% thôn Mễ Thượng - Liêm Chính (theo phương án số 72/PA-UBND) Chị Đỗ Thị H, anh Vũ Ngọc D và anh Phạm Như V đề ngày 25/10/2010. Do vậy không có căn cứ chấp nhận ý kiến của của Chị H là đã thanh toán trả cho anh V 240.000.000đ.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Lê Thị L và Ông Phạm Như V không phải chịu. Trả lại cho anh V số tiền tạm ứng án phí anh V đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004652 ngày 26/10/2020 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý. Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh Á là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm d 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, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, Điều 295, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Phạm Như V và cụ Lê Thị L.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh Á. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 08/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Lê Thị L, Ông Phạm Như V, Bà Hoàng Thị T và ông Lương Khánh Á không phải nộp.

Hoàn trả cho Ông Phạm Như V 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004652 ngày 26/10/2020 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND thành phố Phủ Lý;
- Chi cục THADS thành phố Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Văn San

