

Bản án số: 13/2021/DS-PT

Ngày: 12-4-2021

*"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Bằng.

Các thẩm phán: Ông Trần Hữu Hiệu và bà Đoàn Thị Hương Nhu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 06/2021/TLPT-DS ngày 06/01/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở*”. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 28/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2021/QĐXX-PT ngày 04/3/2021 và quyết định hoãn phiên tòa số 06/2021/QĐ-PT ngày 25/3/2021 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Chị Ngô Thị D, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D: Chị Ngô Thị M, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn P, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Vũ Văn C, sinh năm 1968 và chị Bùi Thị H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Vũ Văn C. Anh C, chị H đều có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Ngô Văn L1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

4. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Anh Ngô Văn T, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

- Anh Ngô Đức C1, sinh năm 1970 và chị Đỗ Thị T1, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Đức C1: Chị Đỗ Thị T1. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã V.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Đ –Chủ tịch UBND xã. Vắng mặt.

- Ông Ngô Văn O, sinh năm 1961. Có mặt.

- Bà Ngô Thị B, sinh năm 1965; Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

- Bà Ngô Thị L2, sinh năm: 1968. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn M, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn – anh Vũ Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Văn L1, ông Ngô Văn O, bà Ngô Thị B, bà Ngô Thị L2.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, vụ án có nội D tóm tắt như sau:

- *Theo nguyên đơn trình bày:* Chị Ngô Thị D và anh Ngô Văn T là vợ chồng. Anh T có bố đẻ là ông Ngô Văn C2. Năm 1996, gia đình chị được UBND xã V giao thầu đất thừng vũng với diện tích 355,5m², mục đích kinh doanh dịch vụ hộ gia đình. Việc giao thầu đất đứng tên ông C2, vì ông C2 là cán bộ xã, nhưng tiền đóng thầu đất là của vợ chồng chị. Vị trí đất nhận thầu nằm ở giáp đường tỉnh lộ 395, đoạn qua thôn L, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương, có chiều bắm mặt đường dài 39,5m, chiều sâu 9 m. T giáp diện tích đất nhận thầu là 72m² đất trồng lúa của anh T, chị D. Sau khi nhận được đất giao thầu, vợ chồng chị sử dụng rồi chuyển nhượng lại toàn bộ đất nhận thầu cho người khác, trong đó có hộ anh Ngô Đức C1, chị Đỗ Thị T1 (việc chuyển nhượng không lập thành văn bản vì anh C1 là anh ruột của chị). Sau đó chị T1, anh C1 lại chuyển nhượng trở lại cho vợ chồng chị D một phần diện tích đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng chị D, diện tích chuyển nhượng trở lại khoảng 45m² với chiều giáp mặt đường 395 là 5m, chiều sâu là 9m (việc chuyển nhượng không lập thành văn bản). Trong quá trình sử dụng, vào khoảng năm 2008, gia đình chị D xây dựng nhà ở trên diện tích đất nhận thầu, xây chuồng chăn nuôi trên phần đất ruộng mà không dùng trồng lúa nữa và xây tường bao kín diện tích đất thầu và đất ruộng 03. Sau đó, chị D đã đi lao động ở nước ngoài. Tháng 3/2018, khi chị D ở nước ngoài, anh T ở nhà đã tự ý một mình chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nêu trên cho vợ chồng anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H mà không được sự đồng ý của chị. Do vậy, ngày 18/4/2018, chị về nước yêu cầu vợ chồng anh C trả lại nhà, đất cho chị nhưng vợ chồng anh C không đồng ý. Do vậy, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở giữa anh T với vợ chồng anh C vô hiệu, buộc vợ chồng anh C phải trả lại toàn bộ nhà, đất đã mua, nhận chuyển nhượng cho vợ chồng chị để chị có nhà ở, vì hiện nay các con của chị đang phải đi ở nhờ.

- Theo bị đơn trình bày: Việc vợ chồng anh C mua nhà, đất của vợ chồng anh T, chị D là có thật. Ngày 20/3/2018, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà với tổng giá trị hợp đồng là 660.000.000 đồng bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà ở, công trình phụ trên đất của vợ chồng chị D. Hợp đồng không qua công chứng, chứng thực. Việc ký kết hợp đồng diễn ra tại nhà ông Bùi Như Q, khi đó là trưởng thôn L. Khi ký hợp đồng có mặt ông C2, anh T và vợ chồng anh C, không có mặt chị D. Khi đó, anh T có cầm theo một bản dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ở phần bên chuyển nhượng đã có sẵn chữ ký của chị D và anh T nói rằng, chị D đã ký vào hợp đồng để đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, vợ chồng anh C, anh T, ông C2 cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng đó. Ông Q cũng ký vào phần nội D “*Xác nhận của trưởng thôn*”. Trong hợp đồng có ghi rõ anh C đã giao đủ số tiền mua nhà đất cho anh T nhận, nhưng thực chất, việc giao tiền này được thực hiện bằng hai giai đoạn: Đầu tiên, khi vợ chồng anh T có ý định chuyển nhượng đất, thì đất đó vẫn đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân xã V, do đó khi đã thống nhất được việc chuyển nhượng và chuẩn bị cho ký hợp đồng, anh C đã cùng anh T đến Quỹ tín dụng, đưa tiền cho anh T (196.398.200 đồng) trả nợ Quỹ tín dụng, chấm dứt việc thế chấp, nhận lại giấy tờ liên quan đến đất, số tiền này được hai bên đối trừ vào tiền mua bán nhà, đất, số tiền còn lại thì thanh toán vào ngày ký hợp đồng. Do vậy, đến ngày ký hợp đồng, anh C đã thanh toán đủ cho anh T số tiền 660.000.000 đồng. Sau khi nhận nhà, anh C, chị H đã sơn lại nhà hết 40.277.104 đồng.

Nay, chị D cho rằng chị không chuyển nhượng, bán nhà, đất và khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đòi lại nhà, đất thì bị đơn có ý kiến: Theo lời khai của anh T, người làm chứng là ông Q, vào hợp đồng có chữ ký của chị D thì đủ cơ sở khẳng định chị D đã đồng ý bán nhà đất, nên hợp đồng không vô hiệu. Nếu Tòa án vẫn tuyên hợp đồng vô hiệu và nếu chị D, anh T đồng ý liên đới trả ngay khoản tiền mua nhà đất, tiền chi phí sơn nhà, tổng 2 khoản là 700.277.000 đồng, thì bị đơn sẽ đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu; nhưng nếu không buộc chị D liên đới trả mà chỉ buộc anh T một mình phải trả thì bị đơn không đồng ý; ngoài ra, nếu tuyên hợp đồng vô hiệu, bị đơn còn yêu cầu chị D, anh T phải thanh toán tiền lãi của số tiền 700.277.000 đồng kể từ 20/3/2018 (ngày ký kết hợp đồng) đến ngày xét xử sơ thẩm, theo lãi suất cho vay của Quỹ tín dụng nhân dân xã V là 0,9%/tháng, tổng tiền lãi là 210.600.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu bảo thủ tài sản là nhà, đất đã chuyển nhượng của chị D, anh T để đảm bảo phát mại thi hành án.

- Đối với quan điểm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như nêu trên của bị đơn, nguyên đơn do chị M đại diện có quan điểm: Không đồng ý với việc buộc chị D phải cùng trả khoản tiền bán nhà, đất vì chị D không nhận tiền, toàn bộ trách nhiệm trả tiền đã nhận là của riêng anh T; Không nhất trí với yêu cầu bồi thường thiệt hại trả tiền lãi như nêu trên; Không nhất trí với mức hoàn trả toàn bộ số chi phí bỏ ra sơn nhà, đề nghị Tòa án quyết định chi phí sơn nhà phải trả theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Ngô Văn L1, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn O, bà Ngô Thị L2, bà Ngô Thị B trình bày:* Do diện tích đất tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc là đất UBND xã V giao thầu cho ông Ngô Văn C2 nên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C2. Nay ông C2, bà Muồm đã chết thì đề nghị Tòa án bảo đảm quyền lợi của những người thừa kế của vợ chồng ông C2.

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

+ *Anh Ngô Văn T trình bày:* Anh xác định có việc chuyển nhượng đất cho anh C, chị H như anh C trình bày. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là đất do bố đẻ anh là ông Ngô Văn C2 nhận thầu từ UBND xã V. Do anh là con út, nên ông C2 cho anh đất trên nhưng không sang tên. Quá trình sử dụng, vợ chồng anh bán đi một phần, một phần còn lại để sử dụng, có chiều mặt đường 5m, chiều sâu 9m. Giáp với phần đất nhận thầu này là đất ruộng 03 của vợ chồng anh. Do nợ nần, anh quyết định bán nhà đất để lấy tiền trả nợ. Anh đã sang Trung Quốc gặp chị D để bàn việc bán nhà đất, nhưng chị D không đồng ý, sau đó anh tự quyết định bán nhà đất đi. Do vợ chồng anh C có nhu cầu mua, nên anh và vợ chồng anh C đã thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà trên đất với giá 660.000.000 đồng. Hợp đồng được lập tại nhà anh, sau đó ra xin chữ ký của trưởng thôn là ông Q. Do chị D ở nước ngoài, nên anh tự ký thay tên chị D vào chỗ bên chuyển nhượng. Anh có nói với anh C là chị D đã đồng ý bán đất. Anh cũng xác nhận đã nhận đủ 660.000.000 đồng từ anh C và bàn giao nhà, đất cho anh C sử dụng. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị D vì anh C1 tiền để trả nợ nên đã chuyển nhượng đất, nhà cho anh C.

+ *Chị Đỗ Thị T1, anh Ngô Đức C1 trình bày:* Diện tích đất nêu trên vẫn đang đứng tên chị T1 trong bản đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất xã V. Đất này có nguồn gốc do UBND xã V giao thầu cho ông C2, anh T. Ông C2, anh T chuyển nhượng cho vợ chồng chị T1 vào khoảng năm 2003, vợ chồng chị sử dụng một thời gian rồi lại chuyển nhượng lại một phần đất có chiều mặt đường là 5m, chiều sâu tương ứng với thực trạng khi giao thầu cho vợ chồng anh T. Vợ chồng chị T1 đã chuyển giao đất cho vợ chồng anh T, chị D và nhận đủ tiền từ vợ chồng anh T. Đến nay anh, chị không yêu cầu gì trong vụ án vì quyền lợi của anh, chị với vợ chồng anh T đã giải quyết xong khi chuyển nhượng đất.

+ *Theo quan điểm của UBND xã V:* Phần đất chị D, anh T sử dụng trước khi chuyển nhượng cho anh C bao gồm: Đất có nguồn gốc giao thầu và đất nông nghiệp (đất 03).

Về phần đất giao thầu: được UBND xã V giao cho ông Ngô Văn C2 năm 1996, sau đó ông C2 chuyển nhượng lại cho nhiều người toàn bộ đất trên, trong đó có chuyển nhượng cho vợ chồng chị Đỗ Thị T1 – anh Ngô Đức C1. Đất này, năm 2006 đã được tiến hành đo đạc đề nghị cấp giấy chứng nhận cho chị T1, anh C1. Theo số liệu đo đạc năm 2006 phục vụ việc cấp giấy chứng nhận thì thửa đất của chị T1, anh C1 sử dụng là thửa số 18, tờ bản đồ số 28, diện tích 280,3 m². Tuy nhiên cho đến nay, thửa đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận cho chị T1,

anh C1. Trong quá trình sử dụng Chì T1, anh C1 lại chuyển nhượng lại một phần đất đó cho chị D, anh T sử dụng, cho đến khi anh T chuyển nhượng lại cho anh C. Đối với đất giao thầu này, năm 2004, UBND huyện Bình Giang đã có quyết định số 1086 ngày 22/11/2004, công nhận hợp pháp hóa đất giao trái thẩm quyền của UBND xã V. Theo quyết định công nhận hợp pháp hóa và được UBND xã V giải thích, thì phần đất nhận thầu của ông C2 được công nhận hợp pháp hóa có chiều bám mặt đường tỉnh lộ 395 dài 39,5m (như giao thầu ban đầu), nhưng chiều sâu thì chỉ được công nhận hợp pháp hóa là 5,46m (làm tròn là 5,5m), chứ không phải là 9m như khi được nhận thầu, tương ứng với diện tích đất được công nhận hợp pháp hóa là 216m², giống như danh sách mà UBND xã V lập đối với hộ ông C2 khi đề nghị UBND huyện công nhận hợp pháp hóa. Từ đó xác định: Phần đất nguồn gốc nhận thầu chì T1 chuyển nhượng cho vợ chồng chị D có chiều bám đường tỉnh lộ 395 là 5m, chiều sâu được hợp pháp hóa là 5,5m, diện tích là 27,5m².

Trên cơ sở quan điểm của UBND xã V, Tòa án đã tiến hành thu thập Quyết định số 1086 của UBND huyện Bình Giang. Tuy nhiên, UBND huyện Bình Giang chỉ cung cấp được phần Quyết định có nội D xác định tổng số diện tích đất của các hộ gia đình thuộc địa bàn xã V đã được công nhận hợp pháp hóa, nhưng không cung cấp được danh sách, trích lục đất của từng hộ gia đình cụ thể được hợp pháp hóa đính kèm theo Quyết định, vì không còn lưu trữ được. Phòng tài nguyên và môi trường huyện Bình Giang có quan điểm Tòa án có thể tham khảo quan điểm của UBND xã V trong việc xem xét, xác định tính chất pháp lý của 216 m² đất mà UBND xã đã đề nghị công nhận hợp pháp hóa quyền sử dụng cho ông Ngô Văn C2 theo danh sách UBND xã đã lập khi trình UBND huyện Bình Giang công nhận đất giao trái thẩm quyền.

Về phần đất ruộng 03: Nằm ở vị trí giáp với phần đất giao thầu được hợp pháp hóa trên. Đó là đất nông nghiệp trồng lúa theo tiêu chuẩn của vợ chồng chị D. Theo kết quả xác minh từ UBND xã V, qua trưởng thôn Lý Dương, thì đất nông nghiệp 03 này được hình thành từ kết quả của việc dồn ô đổi thửa, hộ gia đình chị D, anh T gồm 2 khẩu có tiêu chuẩn ruộng (chị D, anh T), nhận được diện tích đất nông nghiệp tiêu chuẩn là 72m².

- *Những người làm chứng trình bày :*

+ Ông Bùi Như Q khai: Việc ký kết hợp đồng giữa anh T, anh C và chị H là có thật tại nhà ông khi ông còn đang là trưởng thôn, nhưng tại buổi ký kết hợp đồng, không có mặt chị Ngô Thị D tham gia ký vào hợp đồng, mà khi hai bên mang hợp đồng ra nhà ông thì trong hợp đồng đã có sẵn chữ ký của chị D và anh T giải thích là chị D đã ký rồi. Do vậy, ông có xác nhận vào phần của trưởng thôn nội D đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét.

+ Anh Phạm Tấn T3 khai: Anh Vũ Văn C mua sơn của đại lý sơn do anh làm chủ, kèm theo là thuê thợ sơn của đại lý sơn để sơn nhà là có thật, số tiền sơn nhà hết 40.277.104 đồng là đúng sự thật, phù hợp với hóa đơn phát hành của đại lý.

- Tại Kết luận giám định, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Hải Dương đã kết luận, chữ viết “D Ngô Thị D” trong hợp đồng chuyển nhượng và mẫu chữ

viết của chị Ngô Thị D được Tòa án thu thập để làm mẫu so sánh là không phải do cùng một người viết ra.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất và tài sản trên đất là đối tượng của hợp đồng tranh chấp, thể hiện: Diện tích đất mà anh T, chị D sử dụng trước khi chuyển nhượng cho anh C là 158,6m². Trong đó bao gồm cả phần đất nông nghiệp 03, đất được giao thuê và đất lấn ra hành lang giao thông đường tỉnh lộ 395.

- Tại bản án sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang đã quyết định: Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 161, khoản 1, Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự, Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 131, khoản 2 Điều 218, Điều 407 của Bộ luật dân sự; Điều 31, khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 13 nghị định 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ hướng dẫn Luật hôn nhân và gia đình; Điều 127, Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị D: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/3/2018 giữa anh Ngô Văn T với anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H vô hiệu.

+ Buộc anh Vũ Văn C, chị Bùi Thị H phải trả lại toàn bộ tài sản đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở cho chị Ngô Thị D và anh Ngô Văn T.

+ Buộc anh Ngô Văn T phải hoàn trả anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H số tiền 660.000.000đồng.

+ Buộc chị Ngô Thị D và anh Ngô Văn T phải liên đới trả cho anh Ngô Văn C và chị Bùi Thị H số tiền chi phí sơn nhà là 40.277.000đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H về việc buộc chị Ngô Thị D và anh Ngô Văn T bồi thường thiệt hại là 210.600.000 đồng tiền lãi của số tiền 700.277.000 đồng, kể từ ngày 20/3/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

+ Không chấp nhận yêu cầu đòi lại 27,5m² đất ở (nằm trong thửa đất số 18 - tờ bản đồ số 28, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương) của ông Ngô Văn L1.

+ Buộc anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H phải hoàn trả cho chị Ngô Thị D tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản 1.500.000 đồng, chi phí trưng cầu giám định chữ viết 4.820.000 đồng, tổng là 8.320.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 30/11/2020, bị đơn anh Vũ Văn C kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 01/12/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn L1, ông Ngô Văn O, bà Ngô Thị B, bà Ngô Thị L2 kháng cáo đề nghị Tòa án

công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở giữa anh Ngô Văn T và anh Vũ Văn C, chị Bùi Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh C, ông O (đại diện những người kháng cáo gồm: ông L1, bà B, bà L2) giữ nguyên nội D kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận sửa một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa một phần án sơ thẩm về việc buộc chị D, anh T phải liên đới thực hiện một phần nghĩa vụ đối với khoản tiền thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân xã V.

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 luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn anh Vũ Văn C và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn L1, ông Ngô Văn O, bà Ngô Thị B, bà Ngô Thị L2 có đơn kháng cáo. Anh Vũ Văn C ông Ngô Văn L1, ông Ngô Văn O, bà Ngô Thị B, bà Ngô Thị L2 là người có quyền kháng cáo, làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nội D đơn kháng cáo hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; những người có quyền lợi liên quan là ông L1, bà B, bà L2 vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ, ông O có mặt; đại diện UBND xã V, chị T1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội D:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn C:

- Theo lời khai của các đương sự, người làm chứng và kết quả trưng cầu giám định chữ viết, có đủ cơ sở khẳng định chị Ngô Thị D không tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa anh T và anh C, chị H. Đối tượng của hợp đồng là tài sản chung của vợ chồng anh T và chị D, nhưng một mình anh T tự quyết định chuyển nhượng là vi phạm quy định về quyền định đoạt của vợ chồng đối với tài sản chung của vợ chồng. Mặt khác, quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng bao gồm cả diện tích đất có nguồn gốc giao thầu trái pháp luật, dù đã được làm thủ tục công nhận hợp pháp hóa, nhưng cho đến hiện tại, anh T, chị D cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên theo quy định của điều 188 Luật đất đai 2013 thì người sử dụng đất chưa được quyền chuyển nhượng. Về hình thức, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Do đó, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở giữa anh T và anh C, chị H vô hiệu là đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ

chấp nhận kháng cáo của anh C đề nghị Tòa án buộc các bên T tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 20/3/2018.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên vô hiệu, theo các điều 131, 407 Bộ luật dân sự, các bên cần hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể anh C, chị H phải trả lại toàn bộ tài sản là đất, nhà và tài sản khác trên đất cho anh T và chị D. Đồng thời buộc bên nhận tiền phải hoàn trả tiền đã nhận cho bên mua. Cấp sơ thẩm xác định số tiền 660.000.000 đồng chỉ có anh T nhận từ anh C, còn chị D không được nhận tiền cùng anh T. Trong đó có 196.398.200 đồng mặc dù anh C giao cho anh T để trả khoản nợ anh T vay tại Quỹ tín dụng xã V, nhưng khoản vay này là của riêng anh T, nên chỉ buộc anh T phải trả toàn bộ số tiền đã nhận cho anh C, chị H.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

+ Tại Hợp đồng tín dụng ngày 17/11/2016, phần bên đi vay chỉ có anh Ngô Văn T và người thừa kế là chị Ngô Thị Đ (con chị D, anh T), số tiền vay 164.000.000 đồng, mục đích vay bao thầu xây dựng. Tại biên bản xác minh ngày 30/6/2020, Quỹ tín dụng nhân dân xã V xác định: *“Nguồn gốc của khoản vay này thực chất như sau, trước khi vay khoản này vợ chồng anh Ngô Văn T và chị Ngô Thị D đã cùng vay tiền của quỹ tín dụng để phát triển kinh tế gia đình, tuy nhiên sau đó chị D đi nước ngoài làm ăn, anh T ở nhà T tục trả nợ nhưng đến kỳ hạn chưa trả được gốc nên quỹ tín dụng đã tạo điều kiện cho anh T trả lãi, sau đó làm thủ tục đáo hạn nợ bằng cách ký hợp đồng vay tiền mới vào ngày 17/11/2016 nêu trên. Nhưng vì chị D không có nhà nên quỹ đã yêu cầu cháu Ngô Thị Đ là con gái đứng ra là người thừa kế. Thực chất khoản vay này vẫn là khoản vay của vợ chồng chị D, anh T”* (BL 262). Theo cung cấp của quỹ tín dụng xã V, khoản vay trên vẫn là nợ chung của vợ chồng chị D, anh T. Cấp sơ thẩm chỉ dựa vào hợp đồng tín dụng ngày 17/11/2016 để xác định khoản vay trên của một mình anh T là không chính xác.

+ Tại biên bản xác minh ngày 04/5/2020, Quỹ tín dụng nhân dân xã V xác định: *“Đầu năm 2018, vào 1 ngày anh Ngô Văn T và anh Vũ Văn C ... đến trụ sở Quỹ tín dụng, hai người trao đổi với nhau sau đó anh C có đưa tiền cho anh T. Anh T sử dụng tiền đó để thanh toán tiền nợ quỹ tín dụng, hôm đó anh T trả 196.000.000 đồng ...”* (BL 223). Kết quả xác minh tại quỹ tín dụng phù hợp với lời khai của anh C về việc anh T sử dụng một phần số tiền bán nhà, đất để trả khoản nợ chung của vợ chồng anh T, chị D.

+ Do chị D được hưởng lợi một phần từ số tiền bán nhà và đất (là khoản tiền trả nợ chung của chị D, anh T tại quỹ tín dụng xã V) nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cần buộc chị D và anh T liên đới hoàn trả cho anh C, chị H khoản tiền này, nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, buộc chị D, anh T phải liên đới hoàn trả lại cho vợ chồng anh C, chị H số tiền 196.398.200 đồng. Số tiền còn lại là 463.601.800 đồng, anh T phải hoàn trả cho anh C, chị H.

+ Sau khi nhận nhà, đất, anh C, chị H đã tiến hành sơn lại nhà, chi phí hết 40.277.000 đồng, anh T, chị D được nhận lại nhà nên phải trả anh C, chị H số tiền chi phí để sơn nhà nêu trên.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – chị Ngô Thị M cho rằng, trong khoảng thời gian ở nước ngoài, chị D đã gửi tiền về cho anh T để trả khoản nợ trên, tuy nhiên, anh C là người trực T đưa cho anh T số tiền để trả khoản nợ tại quỹ tín dụng xã V nên Hội đồng xét xử không chấp nhận trình bày của chị M.

- Về yêu cầu kháng cáo của anh C buộc vợ chồng chị D, anh T phải trả tiền lãi của số tiền 660.000.000 đồng, thời điểm tính lãi kể từ ngày thi toán tiền theo hợp đồng (20/3/2018) đến ngày xét xử sơ thẩm, là 158.400.000 đồng, tiền lãi của số tiền 40.277.000 đồng từ tháng 4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 9.364.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc anh C giao số tiền 660.000.000 đồng cho anh T là thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, còn 40.277.000 đồng là tiền anh C tự bỏ ra để cải tạo nhà. Nay có tranh chấp hợp đồng, Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thì mới xuất hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền trên theo quyết định của bản án. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh T không trả hoặc trả không đầy đủ thì phải chịu lãi chậm thi hành án theo quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại là số tiền lãi này của anh C.

- Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án cho bảo thủ tài sản là nhà, đất (là đối tượng của hợp đồng đang tranh chấp) để đảm bảo việc thi hành nghĩa vụ hoàn trả của anh T: Hội đồng xét xử thấy rằng, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng và hợp đồng bị tòa án tuyên bố vô hiệu, không có nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm nào trên cơ sở thỏa thuận của đương sự và được Tòa án xem xét trong vụ án này, mặt khác nhà, đất được Tòa án tuyên buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[2.2] Do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh T và anh C, chị H vô hiệu nên kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn L1, ông Ngô Văn O, bà Ngô Thị B, bà Ngô Thị L2 không được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong trường hợp này là thiếu sót, cấp phúc thẩm sẽ bổ sung nội D này.

[3] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị D được chấp nhận toàn bộ nên anh C và chị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản. Kết quả giám định đã xác định chữ ký trong hợp đồng không phải là của chị D, nên anh C và chị H phải chịu chi phí giám định. Do chị D đã tạm ứng toàn bộ tiền chi phí giám định, chi phí định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên anh C, chị H hoàn trả cho chị D những chi phí nêu trên.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Do xác định anh T, chị D phải trả lại cho anh C, chị H chi phí để sơn nhà nên anh T, chị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền này.

Chị D, anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền hoàn trả cho anh C, chị H.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên anh C, ông Là, ông Oanh, bà Biên, bà Liên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lý trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Văn C, không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn L1, ông Ngô Văn O, bà Ngô Thị B, bà Ngô Thị L2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang.

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 161, khoản 1, Điều 162, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131, khoản 2 Điều 218, Điều 407 của Bộ luật dân sự; Điều 31, khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 13 nghị định 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ hướng dẫn Luật hôn nhân và gia đình; Điều 127, Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị D; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ngày 20/3/2018 giữa anh Ngô Văn T với anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H vô hiệu.

2. Buộc anh Vũ Văn C, chị Bùi Thị H phải trả lại toàn bộ tài sản đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở cho chị Ngô Thị D và anh Ngô Văn T, cụ thể bao gồm:

+ Diện tích đất 158,6 m². Trong đó có 72 m² đất nông nghiệp; 27,5m² đất nguồn gốc được giao thầu đã được công nhận hợp pháp hóa là đất ở và đất lấn hành lang giao thông đường tỉnh lộ 395. Vị trí đất nằm ở giáp đường tỉnh lộ 395, thuộc thôn L, xã V, huyện B, tỉnh Hải Dương; diện tích đất này tiếp giáp với thửa đất do hộ ông T3 đang quản lý (về phía Tây), tiếp giáp với thửa đất do hộ ông Hình đang quản lý (về phía Đông), tiếp giáp với cánh đồng thôn L (về phía Nam) và tiếp giáp với đường tỉnh lộ 395 (về phía Bắc). Trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất đo đạc năm 2006 của xã V, thì diện tích đất nêu trên thuộc một phần thửa số 18, tờ bản đồ số 28 thôn L, xã V, huyện B và đứng tên chị Đỗ Thị T1 vào thời điểm đo đạc năm 2006. Diện tích đất được thể hiện trên sơ đồ minh họa kèm theo bản án là hình bao quanh bởi các điểm A1-A2-A3-A4-A5-A1.

+ Toàn bộ tài sản có trên đất trên, bao gồm: 01 ngôi nhà hai tầng; công trình phụ; lán lợp tôn; chuồng gà cũ và 01 cây ổi.

(Có sơ đồ minh họa kèm theo bản án).

Anh Ngô Văn T và chị Ngô Thị D phải chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc xử lý diện tích đất, tài sản trên đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Buộc anh Ngô Văn T phải hoàn trả anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H số tiền 463.601.800 (*Bốn trăm sáu mươi ba triệu sáu trăm linh một nghìn tám trăm*) đồng.

4. Buộc chị Ngô Thị D và anh Ngô Văn T phải liên đới trả cho anh Ngô Văn C và chị Bùi Thị H số tiền 196.398.200 đồng và 40.277.000 đồng tiền sơ nhà, tổng là 236.675.200 (*Hai trăm ba mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn hai trăm*) đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của anh Vũ Văn C về việc buộc chị Ngô Thị D và anh Ngô Văn T trả tiền lãi của số tiền 660.000.000 đồng, thời điểm tính lãi kể từ ngày thanh toán tiền theo hợp đồng (20/3/2018) đến ngày xét xử sơ thẩm, là 158.400.000 đồng, tiền lãi của số tiền 40.277.000 đồng từ tháng 4/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 9.364.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng. Hoàn trả chị Ngô Thị D 300.000 đồng án tạm ứng phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang theo biên lai thu số 0002679 ngày 29/8/2018;

- Anh Ngô Văn T và chị Ngô Thị D phải chịu án phí dân sự sơ là 9.819.910 đồng.

- Anh Ngô Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.544.072 đồng.

- Anh Vũ Văn C, ông Ngô Văn L1, ông Ngô Văn O, bà Ngô Thị B, bà Ngô Thị L2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Buộc anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H phải hoàn trả cho chị Ngô Thị D tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản 1.500.000 đồng, chi phí trưng cầu giám định chữ viết 4.820.000 đồng, tổng là 8.320.000 đồng.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, 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 (12/4/2021).

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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Bình Giang;
- Chi cục THA huyện Bình Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Hải Bằng