TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 66/2024/DS-PT
Ngày: 21/3/2024
V/v "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Ngọc Anh**

Ông **Cao Văn Hiếu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bình** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Lương Thị Chung** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2023/TLPT-DS ngày 16/10/2023, về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự số 31/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 263/2023/QĐPT-DS ngày 06/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 268/2023/QĐ-PT ngày 25/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 38/2024/QĐ-PT ngày 25/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 72/2024/QĐ-PT ngày 26/02/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần P, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 99 phường Hoà Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Võ Văn L, sinh năm 1954 (đã chết).

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn Lợi gồm*:

2.1.1. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1943; Địa chỉ: Tổ 24 phường Hoà Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thị trấn Hương An, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam, (theo giấy ủy quyền ngày 12/01/2024). Có mặt.

2.1.2. Ông Võ Văn S, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ 24 phường Hoà Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thị trấn Hương An, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam, (theo giấy ủy quyền ngày 12/01/2024). Có mặt.

2.1.3. Ông Võ Văn D1, sinh năm 1979; Địa chỉ: 1P Khu phố 1, đường Bình Đa, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thị trấn Hương An, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam, (theo giấy đồng ủy quyền ngày 12/01/2024). Có mặt.

2.1.4. Ông Võ Văn D2, sinh năm 1974; Địa chỉ: 1P Khu phố 1, đường Bình Đa, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Mộng Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: 9/9 đường N, khu phố 4, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, (theo hợp đồng ủy quyền ngày 31/8/2023). Có mặt.

2.1.5. Ông Võ Văn T, sinh năm 1967; Địa chỉ: 1P Khu phố 1, đường B, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Mộng Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: 9/9 đường N, khu phố 4, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, (theo hợp đồng ủy quyền ngày 31/8/2023). Có mặt.

2.1.6. Bà Võ Thị Kim C, sinh năm 1965 (đã chết);

+ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà C là: Ông Huỳnh Đ1, sinh năm 1960 (chồng) và bà Huỳnh Thị Yến L, sinh năm 1992 (con gái); Cùng địa chỉ: K268/82 T, phường Hoà Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ1: Ông Nguyễn Mộng Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: 9/9 đường N, khu phố 4, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, (theo hợp đồng ủy quyền ngày 31/8/2023). Có mặt.

+ Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Bà Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thị trấn Hương An, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam, (theo giấy ủy quyền ngày 12/01/2024). Có mặt.

2. Ông Võ Văn T, sinh năm 1967; Địa chỉ: 1P Khu phố 1, đường B, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ *Người đại diện theo uỷ quyền*: Ông Nguyễn Mộng Đ, sinh năm 1985; Địa chỉ: 9/9 đường N, khu phố 4, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, (theo hợp đồng ủy quyền ngày 31/8/2023). Có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1937; Địa chỉ: 120/15 T, phường Cái Khê, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

+ *Người đại diện theo uỷ quyền*: Ông Trần Hoàng P - sinh năm: 2001; Địa chỉ: 106/1/21, tổ 07 khu phố 3, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, (theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/8/2023). Vắng mặt.

3.2. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1949;

3.3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1967;

3.4. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1973;

3.5. Bà Trần Thị B, sinh năm 1975;

3.6. Ông Trần B1, sinh năm 1978;

3.7. Bà Trần Thị H, sinh năm 1982;

3.8. Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1987;

3.9. Ông Mai Đăng C, sinh năm 1949;

3.10. Ông Mai Thành N, sinh năm 1976;

3.11. Bà Mai Thị H1, sinh năm 1981;

3.12. Bà Mai Thị T3, sinh năm 1987;

3.13. Bà Mai Thị L, sinh năm 1990;

3.14. Bà Lê Thị Ngọc S, sinh năm 1975;

3.15. Ông Trần Anh Q, sinh năm 2000;

3.16. Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1996;

3.17. Ông Trần Lê Anh N1, sinh ngày 14/12/2003;

3.18. Ông Nguyễn K, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Tổ 99 phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Võ Văn T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Võ Văn L gồm ông Võ Văn S, ông Võ Văn D, ông Võ Văn D1, bà Phạm Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần P trình bày ý kiến:*

Ông Trần Lương là cha ruột của ông Trần P, khi còn sống ông có tạo lập được tài sản là thửa đất số 698, tờ bản đồ số 7, diện tích 658m^2 tại địa chỉ K268/02 T, tổ 61, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941530 ngày 06/12/1996. Sau khi ông Trần Lương qua đời đã giao lại quyền sử dụng của thửa đất trên cho ông Trần P. Sau đó, gia đình ông P đã trồng hoa màu, canh tác trên thửa đất này. Tuy nhiên, do đất cằn sỏi đá việc canh tác không hiệu quả, không đem lại lợi ích kinh tế nên gia đình ông P không trồng trọt và canh tác trên thửa đất này nữa. Đến năm 2019 và năm 2020 những người trong hàng thừa kế của ông Trần Lương đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 698 cho ông Trần P và người cháu là Trần Lê Anh N. Những năm gần đây gia đình ông Trần P có nhu cầu tiếp tục sử dụng lại thửa đất trên để canh tác thì bị cha con ông Võ Văn L và Võ Văn T ra sức ngăn cản, không cho ông P thực hiện quyền sử dụng thửa đất mà ông Lương để lại. Ông L và ông T cho rằng thửa đất nói trên do các ông đã mua lại của bà T1 với giá 300.000.000 đồng vào năm 2015 bằng giấy tờ viết tay. Tuy nhiên, ông Phước đã gặp làm việc với bà T1 và bà T1 đã xác nhận bằng văn bản với nội dung việc bà bán đất cho ông L và ông T là không đúng với quy định pháp luật và bà sẵn sàng đền bù số tiền đã bán cho cha con ông L để trả lại thửa đất trên cho ông P. Tuy nhiên, phía cha con ông L và ông T vẫn chiếm hữu bất hợp pháp đối với thửa đất nói trên và không đồng ý trả lại đất cho gia đình ông P.

Do đó ông Trần P yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 698, tờ bản dồ số 7, diện tích 658m^2 tọa lạc tại địa chỉ K268/02 Tô Hiệu, tổ 61, P. Hòa Minh, Q. Liên Chiểu, TP Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941530 ngày 06/123/1996 giữa bà Trần Thị T1 và ông Võ Văn L, Võ Văn T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Yêu cầu cha con ông Võ Văn L và ông Võ Văn T phải trả lại quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông P.

Đối với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 5210359/CT-BTCVALUEDN ngày 03/12/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC Value thì tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cây trồng trên đất tại thửa đất số 698, tờ bản đồ số 7, địa chỉ K268/02 T, phường Hoà Minh, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng là 3.606.411.206 đồng (Ba tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu bốn trăm mười một ngàn hai trăm lẻ sáu đồng), ông Trần P đồng ý và không yêu cầu định giá lại.

** Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Võ Văn T đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L là ông Võ Văn S trình bày:*

Thửa đất số 698, tờ bản đồ số 7, địa chỉ K268/02 T, phường Hoà Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã được ông Võ Văn L và ông Võ Văn T mua lại của bà Trần Thị T1 với giá 300.000.000 đồng bằng giấy viết tay, bà T1 đã nhận đủ tiền. Nay ông L đã chết nên vợ và con của ông Lợi là những người thừa kế của ông L. Gia đình ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần P.

Nếu ông P chứng minh được trong GCNQSDĐ có tên ông P thì gia đình ông T sẽ trả lại thửa đất tranh chấp nói trên cho ông P và ông P phải trả lại cho gia đình ông T số tiền theo giá trị đất như Chứng thư thẩm định giá số 5210359/CT-BTCVALUEDN ngày 03/12/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC Value xác định là 3.606.411.206 đồng. Ông đồng với kết quả định giá và không yêu cầu định giá lại.

Gia đình ông L, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T1 và ông L, T vô hiệu; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu;

** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L là các ông (bà) Phạm Thị L, Võ Văn D1, Võ Văn D2; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị Kim C là các ông (bà) Huỳnh Đ1, Huỳnh Thị Yến L mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án nhưng vẫn không có ý kiến gì.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, có văn bản trình bày ý kiến:*

Nguyên trước đây bà có tranh chấp với ông Trần Pc các thửa số 654, 655, 698, 699, tờ bản đồ số 7 tại tổ 24, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Các thửa đất đó có nguồn gốc là của ông cố bà T1 là ông Trần Thuật thời chế độ cũ cấp. Nhưng sau đó, gia đình bà T1 bị ly tan và phải lưu lạc vô miền Nam sinh sống nên các thửa đất trên được ông Trần Lương quản lý và sử dụng thay. Hiện nay, ông Trần P (con của chú Trần Lương) đang quản lý, sử dụng các thửa đất trên. Sau đó, bà T1 về Đà Nẵng và có yêu cầu ông P trả lại đất nhưng ông P không trả. Nhưng vì cần tiền nên bà T1 đã bán thửa đất số 698 bản đồ số 7 tại tổ 24, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cho ông Võ Văn L và ông Võ Văn T với giá là 300.000.000 đồng. Hai bên thực hiện bằng giấy mua bán viết tay. Ngày 17/12/2018, bà T1 đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu để yêu cầu giải quyết "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của các thửa số 654, 655, 698, 699, tờ bản đồ số 7 tại tổ 24, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đối với ông Trần P và được Tòa án thụ lý giải quyết.

Qua quá trình giải quyết vụ án, được biết các thửa số 654, 655, 698, 699, tờ bản đồ số 7 tại tổ 24, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng hiện đang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông Trần Lương từ năm 1996. Ông Trần P đã thực hiện hợp đồng mua bán viết tay cho ông Trần Xuân Quân và ông Hồ Quốc Bình đối với 4 thửa đất trên vào ngày 15/8/2017.

Vì biết đất đã được cấp cho gia đình ông Trần Lương nên bà T1 đã đồng ý thỏa thuận với ông Phước, cụ thể theo Văn bản thỏa thuận ngày 25/7/2019. Trong Văn bản, bà T1 đã cam kết rút đơn khởi kiện và được ông Phước hỗ trợ cho số tiền 800.000.000 đồng. Sau này bà T1 không tranh chấp, không kiện tụng đối với các thửa đất đó nữa. Việc bà T1 thực hiện hợp đồng mua bán viết tay với ông L và ông T như vậy là không đúng nên đồng ý hoàn trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông L và ông T. Trong văn bản thỏa thuận ngày 25/7/2019, ông P cam kết thay bà T1 chịu trách nhiệm dân sự về tất cả các nghĩa vụ mà bà T1 phải thực hiện cho các ông L và ông T. Thời hạn thực hiện là đến khi ông P thực hiện xong các nghĩa vụ.

Bà T1 đồng ý hoàn trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông L và ông T trong việc mua bán viết tay đối với thửa đất 698 bản đồ số 7 tại tổ 24 phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và trách nhiệm trả số tiền đó thì ông P sẽ thay bà T1 chịu hoàn toàn trách nhiệm như văn bản thỏa thuận các bên đã ký ngày 25/7/2019.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các ông (bà) Nguyễn K, Trần Thị V, Trần Văn T, Trần Thị Q, Trần Thị N, Trần Thị L, Trần Lê Anh Q đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có ý kiến gì.*

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 31/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định*:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 235; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 123; Khoản 2 Điều 131; Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12; Khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật Đất Đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần P đối với bị đơn ông Võ Văn T và những người kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 698, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 77), diện tích 658m^2 (theo kết quả của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng đo đạc là 708,1m^2, bao gồm phần đất màu 50,1m^2 không nằm trong GCN) tọa lạc tại địa chỉ K268/02 T, tổ 61 phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941530 ngày 06/12/1996 cho hộ ông Trần Lương với giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng giữa bà Trần Thị T1 và ông Võ Văn L, ông Võ Văn T là vô hiệu.

2. Buộc ông Võ Văn T và những người kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L là bà Phạm Thị L1, ông Võ Văn D1, ông Võ Văn D2, ông Võ Văn T, ông Võ Văn S; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị Kim C là ông Huỳnh Đ1 và bà Huỳnh Thị Yến L phải trả lại cho ông Trần P và ông Trần Lê Anh N toàn bộ thửa đất số 698, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 77), diện tích 658m^2 (theo kết quả của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng đo đạc là 708,1m^2, bao gồm phần đất màu 50,1m^2 không nằm trong GCN) tọa lạc tại địa chỉ K268/02 T, tổ 61 phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941530 ngày 06/12/1996 cho ông Trần P và ông Trần Lê Anh N;

Ông Trần P hoàn trả cho ông Võ Văn T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L số tiền 301.110.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn ông Võ Văn T và những người kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L phải chịu án phí là 300.000 đồng).

- Hoàn trả cho ông Trần P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu số 0004186 ngày 17/01/2020 và 14.000.000 đồng tại biên lai thu số 0004223 ngày 12/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

** Sau khi xét xử sơ thẩm, các ông (bà) Võ Văn T, Võ Văn S, Võ Văn D1, Võ Văn D2, Phạm Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự số 31/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án.*

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Mộng Đ là người đại diện theo ủy quyền của các đương sự có kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau*:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của các ông (bà) Võ Văn T, Võ Văn S, Võ Văn D1, Võ Văn D2, Phạm Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự số 31/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Thanh P, bà Trần Thị H, bà Trần Thị T, bà Trần Thị B, ông Trần B, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Ú, ông Mai Đăng C, ông Mai Thành N, bà Mai Thị H, bà Mai Thị T, bà Mai Thị L, bà Lê Thị Ngọc S, ông Trần Anh Q, bà Trần Thị Tuyết N, ông Trần Lê Anh N, ông Nguyễn K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T1 là ông Trần Hoàng P vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của các ông Võ Văn T, Võ Văn S, Võ Văn D1, Võ Văn D2 và bà Phạm Thị L thì thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần P đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/3/2015 giữa bà Trần Thị T1 với ông Võ Văn L, Võ Văn T là vô hiệu, thì thấy:

Bà Trần Thị T1 và ông Võ Văn L, Võ Văn T cùng ký kết "Giấy chuyển nhượng đất" vào ngày 30/3/2015 để chuyển nhượng thửa đất số 698, tờ bản đồ số 7, diện tích 658m^2 tọa lạc tại địa chỉ K268/02 T, tổ 61 phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941530 ngày 06/12/1996 cho hộ ông Trần Lương. Bà T1 đã nhận của ông L và ông T với số tiền 300.000.000 đồng, văn bản này có xác nhận của Tổ trưởng dân phố.

Tuy nhiên, thửa đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông Trần Lương (là cha ruột của ông Trần P) nhưng giữa bà T1 với ông L, ông T vẫn tiến hành ký kết việc chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 thì thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất và điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất như quyền chuyển đổi, chuyển nhượng … quyền sử dụng đất phải có các điều kiện sau: "*Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..., đất không tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất trong thời hạn sử dụng đất ...Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*".

Trong khi thửa đất bà T1 chuyển nhượng cho ông T và ông L lại không thuộc quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của bà Tính. Tại thời điểm giao kết hợp đồng giữa bà T1 và ông L, ông T thì bà T1 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp có thẩm quyền cấp, thửa đất trên đã được UBND huyện Hòa Vang (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941530 ngày 06/12/1996 cho hộ ông Trần Lương. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng này là vô hiệu về hình thức và nội dung, vi phạm các Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự 2015 nên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Trần P được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2015 nêu trên là vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, ông Võ Văn T và những người kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L là các ông (bà) Phạm Thị L, Võ Văn D1, Võ Văn D2, Võ Văn T, Võ Văn S; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị Kim C là các ông (bà) Huỳnh Đ1, Huỳnh Thị Yến L phải trả lại cho hộ ông Trần P toàn bộ thửa đất số 698, tờ bản đồ số 7, diện tích 658m^2 tại địa chỉ nêu trên; Bà Trần Thị T1 hoàn trả cho ông Võ Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Võ Văn L số tiền 300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, giữa ông Trần P và bà Trần Thị T1 đã có văn bản thoả thuận vào ngày 25/7/2019 như sau: Ông P sẽ thay bà T1 trả lại cho ông L và ông T số tiền 300.000.000 đồng mà bà T1 đã nhận. Do đó, cần buộc ông P phải trả lại cho ông T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L là các ông (bà) Phạm Thị L, Võ Văn D1, Võ Văn D2, Võ Văn T, Võ Văn S; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị Kim C là các ông (bà) Huỳnh Đ1, Huỳnh Thị Yến L số tiền 300.000.000 đồng.

Những người trong hàng thừa kế của ông Trần Lương và bà Nguyễn Thị Thôi gồm các ông (bà): Trần Thanh P, Trần P, Nguyễn K, Trần Thị H, Trần Văn H, Trần Thị T, Trần Thị B, Trần B, Trần Thị H, Trần Thị Ú, Mai Đăng C, Mai Thành N, Mai Thị H, Mai Thị T, Mai Thị L, Lê Thị Ngọc S, Trần Anh Q, Trần Thị Tuyết N đều đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của ông Trần Lương và bà Nguyễn Thị Thôi trước khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án đã đồng ý nhượng quyền thừa kế cho ông Trần P và ông Trần Lê Anh N. Do đó, ông Trần P và ông Trần Lê Anh N là đồng thừa kế đối với toàn bộ thửa đất nêu trên nên cần buộc ông Võ Văn Tiến và những người kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L phải trả lại thửa đất trên cho ông Trần P và ông Trần Lê Anh N.

Ngoài ra, trên thửa đất có các công trình xây dựng gồm: 02 chái tôn có tổng giá trị theo kết quả định giá là 9.105.000 đồng, các chứng cứ tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện 02 chái tôn này do bà Trần Thị T1 xây dựng, tuy nhiên bà T1 đã nhận hỗ trợ số tiền 800.000.000 đồng từ ông P và có văn bản trình bày không yêu cầu gì hay tranh chấp gì đối với thửa đất này. Riêng đối với các loại cây trồng trên đất thì ông

Võ Văn L đã trồng các loại cây như: 01 cây phượng có giá trị 50.000 đồng; 01 cây đu đủ có giá trị 120.000 đồng; 03 cây bơ có giá trị 810.000 đồng và 01 cây mít có giá trị 130.000 đồng, tổng giá trị là 1.110.000 đồng. Ông P tự nguyện trả lại cho ông T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L về giá trị tương ứng với số tiền 1.110.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông P và cũng phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Văn T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Võ Văn L không ai có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Trường hợp nếu có yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với bà Trần Thị T1 thì được quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các ông (bà) Võ Văn T, Võ Văn D2 Võ Văn S, Võ Văn D1, Phạm Thị L; Giữ nguyên Bản án dân sự số 31/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Chi phí trưng cầu giám định đo đạc và chi phí định giá ông Trần P tự nguyện chịu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

- Nguyên đơn ông Trần Pc phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả nhưng ông Phước là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Bị đơn ông Võ Văn T và những người kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L là bà Phạm Thị L, ông Võ Văn D1, ông Võ Văn D2, ông Võ Văn T, ông Võ Văn S; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị Kim C là ông Huỳnh Đ1 và bà Huỳnh Thị Yến L phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên các ông (bà) Võ Văn T, Võ Văn D1 Võ Văn S, Võ Văn D2, Phạm Thị L phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0001046 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T, ông Võ Văn S, ông Võ Văn D1, ông Võ Văn D2 và bà Phạm Thị L;

Giữ nguyên Bản án dân sự số 31/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123; khoản 2 Điều 131; Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12; khoản 2 Điều 168; Điều 188, Điều 194 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Toà án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần P đối với ông Võ Văn T và những người kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"*.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2015 đối với thửa đất số 698, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 77), diện tích 658m^2 (theo kết quả của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng đo đạc là 708,1m^2, bao gồm phần đất màu 50,1m^2 không nằm trong GCN) tọa lạc tại địa chỉ K268/02 T, tổ 61 phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 941530 ngày 06/12/1996 cho hộ ông Trần Lương với giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng giữa bà Trần Thị T1 và ông Võ Văn L, ông Võ Văn T là vô hiệu.

2. Buộc ông Võ Văn T và những người kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L là bà Phạm Thị L, ông Võ Văn D1, ông Võ Văn D2, ông Võ Văn T, ông Võ Văn S; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị Kim C là ông Huỳnh Đ1 và bà Huỳnh Thị Yến L phải trả lại cho ông Trần P và ông Trần Lê Anh Nh toàn bộ thửa đất số 698, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 77), diện tích 658m^2 (theo kết quả đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng là 708,1m^2) tọa lạc tại địa chỉ K268/02 T, tổ 61 phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng được UBND huyện Hòa Vang (cũ) cho ông Trần P và ông Trần Lê Anh N;

3. Buộc ông Trần P hoàn trả cho ông Võ Văn T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L số tiền 301.110.000 đồng (Ba trăm lẻ một triệu một trăm mười ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Võ Văn T và những người kế quyền và nghĩa vụ của ông Võ Văn L phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho ông Trần P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu số 0004186 ngày 17/01/2020 và 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) tại biên lai thu số 0004223 ngày 12/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn T, ông Võ Văn S, ông Võ Văn D1, ông Võ Văn D2 và bà Phạm Thị L phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0001046 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn