TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 131/2022/DS-PT
Ngày: 15/7/2022
V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Lê Xuân Hải.

Ông Lê Văn Duy.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Duy Phương là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Bà Võ Thị Lệ Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã A, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Phạm Thị Th, sinh năm 1941 (chết ngày 27/8/2021)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Phạm Thị Th:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Th, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Th, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3. Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Th, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

4. Ông Nguyễn Đình Ph, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Th, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

5. Bà Nguyễn Thị Bích Ng, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: KV. Ch, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

6. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, thị trấn K, huyện M, tỉnh Gia Lai.

- *Bị đơn:* Vợ chồng anh Nguyễn Văn A, sinh năm 1979 và chị Ngô Thị Hải Y, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Th, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, thị trấn K, huyện M, tỉnh Gia Lai.

2. Ông Nguyễn Đình Ph, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Th, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3. Uỷ ban nhân dân xã N.

Đại diện theo pháp luật: Ông Giả Văn Th - Chủ tịch UBND xã N.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1971 (văn bản uỷ quyền ngày 11.12.2020) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn A và bà Ngô Thị Hải Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Phạm Thị Th, trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 8 là do vợ chồng cụ Nguyễn T, cụ Phạm Thị Th tạo lập trước năm 1975. Sau năm 1975 vợ chồng cụ xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 lợp ngói vách đất để ở. Năm 1993, vợ chồng cụ kê khai và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cụ Nguyễn T. Đến năm 2000 nhà xuống cấp nên vợ chồng cụ dỡ ra xây dựng lại 01 ngôi nhà cấp 4, tường xây gạch lợp ngói. Ngày 19/11/2011, UBND huyện A cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 504, tờ bản đồ số 08, diện tích 368m^2 và 03 thửa ruộng số 482, thửa 505, thửa 687A cho ông Nguyễn T và bà Phạm Thị Th tại Giấy chứng nhận số CH0037. Tại thời điểm giao quyền sử dụng đất thì hộ cụ Nguyễn T có 04 nhân khẩu được giao quyền sử dụng đất gồm: Cụ Nguyễn T, cụ Phạm Thị Th, bà Nguyễn Thị Ph và ông Nguyễn Văn A".

Năm 2014, cụ Th phát hiện ông A làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất ở, đất vườn và 03 thửa ruộng từ vợ chồng cụ sang vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y. Vợ chồng ông A, bà Y giả chữ ký của cụ Th ký trong hợp đồng chuyển nhượng, nên được cấp sổ đỏ đứng tên ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y đối với đất ở, đất vườn và đất ruộng. Sau khi phát hiện sự việc thì cụ Th đã làm đơn khởi kiện vợ chồng ông A, bà Y tại Tòa án nhân dân thị xã A nhưng sau đó cụ rút đơn về để gia đình tự giải quyết. Tuy nhiên, mẫu thuẫn gia đình không giải quyết được nên cụ khởi kiện lại.

Cụ Th không biết chữ, không đọc được, không ký vào hợp đồng chuyển nhượng và chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2011 do UBND xã N chứng thực không phải là của cụ Th. Chữ ký này do vợ chồng ông A, bà Y giả mạo nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2011 đối với nhà đất tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 8 và các thửa đất lúa số 482, 505, 687A, tờ bản đồ số 8 là vô hiệu, yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông A, bà Y. Cụ Th không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vẫn để nhà cho vợ chồng ông A, bà Yến ở khi nào không ở thì trả lại.

Bị đơn ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y, đồng trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp và việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những nhân khẩu được cấp đất ông A, bà Y thống nhất như những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Th trình bày. Ngày 19/10/2011, cụ T, cụ Th lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 504, thửa đất 482, thửa đất số 505 và thửa đất số 687A cho vợ chồng ông bà. Cụ T trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng còn cụ Th chỉ ký vào 01 tờ (không rõ tờ nào), các tờ giấy còn lại ông A ký thay cụ Th. Năm 2012, vợ chồng ông bà được UBND thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 504, tờ bản đồ số 08, diện tích 368m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 03 thửa ruộng số 482, thửa 505, thửa 687A. Năm 2020, vợ chồng ông bà đã xây dựng công trình phụ gồm nhà tắm, nhà vệ sinh, sửa nhà bếp lát gạch men, ốp đá, xây hàng rào lưới B40, cổng ngõ, đổ đất nâng nền láng xi măng và đóng la phong. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu của cụ Th và của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Th, bởi vì cụ T, cụ Th đã cho vợ chồng ông bà toàn bộ nhà, đất và các thửa đất lúa. Ông, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không có yêu cầu thanh toán các chi phí sửa chữa, xây dựng trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn Ch là đại diện theo ủy quyền của UBND xã N trình bày:

Ngày 30/11/20211, ông Nguyễn T có đến UBND xã N để làm hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn A và bà Ngô Thị Hải Y, hợp đồng đã được UBND xã N ký chứng thực ngày 23/12/2011. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các thửa: Thửa 504, tờ bản đồ số 8, diện tích 368m^2 (trong đó ONT: 200m^2, CLN: 168m^2); thửa 482, tờ bản đồ số 8, diện tích 590m^2, loại đất lúa; thửa số 505, tờ bản đồ số 8, diện tích 272m^2, loại đất lúa; thửa 687A, tờ bản đồ số 8, diện tích 581m^2, loại đất lúa. Trong đó thửa đất số 505, tờ bản đồ số 8, diện tích 272m^2 loại đất lúa được đền bù giải phóng mặt bằng để xây dựng kè Th với số tiền là 69.182.680đ, hiện nay số tiền này vẫn còn đang tạm giữ tại kho bạc chưa chi trả cho hộ gia đình. Qua làm việc xác minh thì chữ ký của ông Nguyễn T trong hợp đồng là do ông T trực tiếp ký, còn bà Th cho rằng bà không ký bất kỳ một giấy tờ nào có liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A giả chữ ký của bà Th để tạo lập hợp đồng. Vì vậy, việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn A và bà Ngô Thị Hải Y là không đảm bảo về thủ tục. Ngày 12/5/2020 UBND xã N có thông báo số 33/TB-UBND về việc thông báo kết quả đơn tố cáo của bà Th. UBND xã N thống nhất theo yêu cầu của bà Th về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/11/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn T, bà Phạm Thị Th với vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y do UBND xã N chứng thực ngày 23/12/2011 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 8 và việc cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng số nhân khẩu được giao quyền sử dụng đất bà thống nhất như lời trình bày của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Th. Bà cũng có tên trong nhân khẩu được giao ruộng đất nên năm 1996, cụ T, cụ Th giao cho bà canh tác thửa ruộng số 505, diện tích 272m^2. Năm 2003 bà chuyển lên Gia Lai sống nên giao ruộng lại cho cháu Nguyễn Đình L thuê hàng năm đông lúa cho bà. Năm 2012, vợ chồng ông A giả chữ ký của mẹ bà là cụ Th để làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất và 03 thửa đất lúa cho vợ chồng ông A, bà Y và được UBND xã N chứng thực và UBND thị xã A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y. Năm 2019, thửa ruộng số 505 do UBND xã lấy làm bờ kè nên bồi thường đất là 57.000.000đ cộng với nhân khẩu, hoa màu tổng cộng khoảng 70.000.000đ, hiện số tiền này do UBND xã N đang tạm giữ.

Bà xác định chữ ký Phạm Thị Th trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2011 do UBND xã N chứng thực không phải chữ viết, chữ ký của cụ Th, vì cụ Th không biết đọc, không biết viết, chỉ biết viết 01 chữ Th. Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của cụ Th lúc còn sống là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cha mẹ bà và vợ chồng

Nguyễn Văn A, Ngô Thị Hải Y đối với nhà đất tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 8 và các thửa đất lúa số 482, 505, 687A, tờ bản đồ số, 8 do UBND xã N chứng thực ngày 30/11/2011 vô hiệu. Bà thống nhất theo yêu cầu của mẹ là không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Ph trình bày:

Ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của cụ Th lúc còn sống, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Th, cụ T với vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y đối với nhà đất tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 8 và các thửa đất lúa số 482, 505, 687A, tờ bản đồ số 8 do UBND xã N chứng thực ngày 30/11/2011 vô hiệu. Ông cũng thống nhất theo yêu cầu của cụ Th là không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vẫn để nhà cho vợ chồng ông A ở, khi nào không ở thì trả lại. Trong các thửa ruộng đã cấp quyền sử dụng đất cho hộ cụ T, cụ Th thì có thửa ruộng số 482, diện tích 590m^2 ông Ph đã thuê của cụ Th và hiện đang canh tác.

Người làm chứng ông Hồ Văn H trình bày:

Vào khoảng tháng 11 năm 2011, ông Nguyễn Văn A có đến UBND xã N yêu cầu làm hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất từ cụ Nguyễn T, cụ Phạm Thị Th đối với các thửa đất số 504, tờ bản đồ số 8 và các thửa đất lúa số 482, 505, 687A, tờ bản đồ số 8 cho vợ chồng Nguyễn Văn A, Ngô Thị Hải Y. Khi địa chính xã đến tại thửa đất đo đạc nhà, đất của vợ chồng cụ T, cụ Th để thì có mặt vợ chồng cụ T, cụ Th và các con nhưng không ai có ý kiến gì.

Sau đó, ông Nguyễn Văn A cung cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 504, tờ bản đồ số 8 tại Giấy chứng nhận số CH0037 ngày 19/10/2011 và các thửa đất lúa số 482, 505, 687A tờ bản đồ số 8 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0038 ngày 19/10/2011 đứng tên Nguyễn T, Phạm Thị Th. Sau khi địa chính xã đo đạc và vẽ bản đồ thì chuyển qua tư pháp để làm hợp đồng. Ngày 30/11/2011, ông soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bên chuyển nhượng là Nguyễn T, Phạm Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng Nguyễn Văn A, Ngô Thị Hải Y. Ông yêu cầu ông Nguyễn Văn A chở vợ chồng cụ T, cụ Th đến nhưng lúc đó, ông A chỉ chở cụ T đến ký vào hợp đồng trước mặt ông tại UBND xã N, cụ Th bị bệnh không đến nên A nói để cầm hồ sơ về nhà cho cụ Th ký. Ông tin tưởng vì khi ra đo đất cụ Th không nói gì nên đưa hồ sơ cho ông A đem về cho cụ Th ký, sau đó thì ông A đem hợp đồng nộp lại cho ông có chữ ký của cụ Th. Lúc đó, ông nghĩ đó là chữ ký của cụ Th nên trình UBND xã N do Chủ tịch Nguyễn Văn Gi ký chứng thực hợp đồng. Đến năm 2014, trong gia đình cụ Th có sự mâu thuẫn tranh chấp nên cụ Th khiếu nại, xác định không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2011 mà các chữ ký này do

Nguyễn Văn A giả mạo ký.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2011 đối với các thửa đất số 504, tờ bản đồ số 8 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0037 ngày 19/10/2011 và các thửa đất lúa số 482, 505, 687A, tờ bản đồ số 8 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0038 ngày 19/10/2011 có ghi số tiền chuyển nhượng 40.000.000đ nhưng không có việc chuyển nhượng cũng như đưa tiền, vì sự thật là hợp đồng tặng cho.

Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã A đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Phạm Thị Th và của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Th. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn T, cụ Phạm Thị Th và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y đối với nhà, đất tại thửa đất số 504 có diện tích 368m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 168m^2 đất vườn) và các thửa đất lúa gồm thửa 482 diện tích 590m^2 tờ bản đồ số 08, thửa số 505 diện tích 272m^2 tờ bản đồ số 08, thửa 687A diện tích 581m^2 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn Th, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 85, quyển số 01/2011 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/12/2011 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 02 tháng 12 năm 2021, bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Ngô Thị Hải Y có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng án sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng; không đồng ý đối với nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo với nội dung như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự có mặt, vắng mặt của các bên đương sự: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Th là bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị Bích Ng cùng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Ngô Thị Hải Y, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không bổ sung yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người liên quan không có yêu cầu độc lập nên án sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của những người tham gia tố tụng như đã nêu trên là đúng theo quy định tại Điều 68 và Điều 74 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/11/2011 giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn T, cụ Phạm Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y đối với nhà đất tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 8, diện tích 368m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 168m^2 đất vườn) và các thửa đất lúa gồm: Thửa 482, diện tích 590m^2; thửa số 505, diện tích 272m^2 và thửa 687A, diện tích 581m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 8, đã được UBND xã N chứng thực ngày 23/12/2011. Theo hợp đồng thì bên chuyển nhượng (bên A) có chữ ký của cụ Nguyễn T và cụ Phạm Thị Th. Tuy nhiên trong đơn khởi kiện ngày 17/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cụ Phạm Thị Th xác định không ký trong hợp đồng chuyển nhượng nói trên, các chữ ký này do ông Nguyễn Văn A giả mạo ký, cụ Th chết ngày 27/8/2021, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Th đều xác định cụ Th không biết đọc biết viết, các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là do ông Nguyễn Văn A giả mạo ký. Trong quá trình giải quyết vụ án và ở giai đoạn xét xử phúc thẩm các bên đương sự không yêu cầu trưng cầu, giám định chữ ký của cụ Th trong hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời ông A cũng thừa nhận chữ ký của cụ Th trong hợp đồng chuyển nhượng là do ông trực tiếp ký, việc khai nhận của ông A phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn H cán bộ tư pháp xã N xác định tại thời điểm ký hợp đồng không có mặt cụ Th, cụ Th không ký trước mặt ông H mà hợp đồng do ông A đem về cho cụ Th ký rồi đem nộp lại cho ông H. Mặc khác, diện tích đất vườn tại thửa đất số 504 và các thửa đất lúa gồm: Thửa 482, thửa số 505, thửa 687A do UBND huyện A (nay là UBND thị xã A) giao cho hộ gia đình cụ Nguyễn T gồm có 4 nhân khẩu được giao đất là: Cụ Nguyễn T, cụ Phạm Thị Th, bà Nguyễn Thị Ph và ông Nguyễn Văn A. Nhưng trong hợp đồng nêu trên lại không có chữ ký của bà Nguyễn Thị Ph là một trong những nhân khẩu của hộ gia đình được giao đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên bị vô hiệu do không tuân thủ về hình thức và có dấu hiệu lừa dối theo quy định

tại Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Nguyễn T, cụ Phạm Thị Th với ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Lẽ ra, khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ Nguyễn T, cụ Phạm Thị Th với ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự đã được nghe Thẩm phán và Hội đồng xét xử giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, còn nhà và đất vẫn để cho ông Nguyễn Văn A và bà Ngô Thị Hải Y sử dụng, nếu sau này có tranh chấp xảy ra thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Do đó, án sơ thẩm đã căn cứ mục 2 phần III giải đáp số 01/2017/GD0-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có cơ sở.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn A và bà Ngô Thị Hải Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc định giá tài sản là 3.000.000đ (ba triệu đồng) vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y phải chịu, bà Nguyễn Thị Ph đã tạm ứng nên vợ chồng ông A, bà Y có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Ph.

[4] Về án phí :

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án thì vợ chồng Nguyễn Văn A, Ngô Thị Hải Y phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án thì vợ chồng Nguyễn Văn A, Ngô Thị Hải Y phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) ông A, bà Y đã nộp theo biên lai thu số 0005013 ngày 02/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 117, 122 và 127 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn A và bà Ngô Thị Hải Y.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Phạm Thị Th cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Th. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn T, cụ Phạm Thị Th và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y đối với nhà, đất tại thửa đất số 504, diện tích 368m^2 (trong đó 200m^2 đất ở, 168m^2 đất vườn) và các thửa đất lúa gồm: Thửa 482, diện tích 590m^2, tờ bản đồ số 08; thửa số 505, diện tích 272m^2, tờ bản đồ số 08; thửa 687A, diện tích 581m^2, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại thôn Th, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 85, quyển số 01/2011 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 23/12/2011 vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4.1. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc định giá là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), vợ chồng ông Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y phải chịu. Bà Nguyễn Thị Ph đã tạm ứng nên vợ chồng ông A, bà Y có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Phương 3.000.000đ (ba triệu đồng).

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng Nguyễn Văn A, Ngô Thị Hải Y phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

4.3. Án phí dân sự phúc thẩm : Vợ chồng Nguyễn Văn A, bà Ngô Thị Hải Y phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) ông A, bà Y đã nộp theo biên lai thu số 0005013 ngày 02/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

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.

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

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đỗ Thị Thắm

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.