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

Bản án số: 68/2022/DS-PT
Ngày 29-11-2022
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 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thu Hằng

Bà Nguyễn Minh Thu

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Hấn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa***: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện VB, thành phố Hải Phòng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên toà số 110/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trương Văn S, sinh năm 1965 và bà Trần Thị L, sinh năm 1965; cùng nơi cư trú: Khu phố 1/5, thị trấn VB, huyện VB, thành phố Hải Phòng; bà L có mặt; ông S vắng mặt;

- *Bị đơn*:

1. Anh Trịnh Công T, sinh năm 1990; nơi cư trú: Cụm 2, thôn Đ, xã TH, huyện VB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

2. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1990 nơi cư trú: Cụm 2, thôn Đ, xã TH, huyện VB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Trần Văn T3, sinh năm 1965; và bà Trần Thị Thin, sinh năm 1967; cùng nơi cư trú: Cụm 2, thôn Điềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện VB, thành phố Hải Phòng; bà Thin có mặt, ông T3 vắng mặt.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện VB, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 19/10/2021; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn - ông Trương Văn S và bà Trần Thị L thống nhất trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông S, bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn T3 và bà Trần Thị Thin diện tích đất 182m^2, thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Thôn Điềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện VB. Do bà L và bà Thin là chị em ruột nên ông S, bà L chưa làm thủ tục sang tên. Do điều kiện gia đình khó khăn nên tháng 6 năm 2017, ông S, bà L đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng anh Trịnh Công T và chị Nguyễn Thị T2. Do tin tưởng anh T làm việc tại Công an huyện, còn chị T2 làm việc tại Bệnh viện VB nên hai bên chỉ thoả thuận chuyển nhượng miệng với giá là 450.000.000 đồng. Anh T, chị T2 hẹn ông S, bà L đến cuối năm 2017 bán được đất ở quê sẽ trả tiền cho ông S, bà L. Anh T, chị T2 còn xin vợ chồng ông S cho xây nhà vào cuối năm 2017 cho hợp tuổi. Sau khi anh T, chị T2 xây nhà xong, ông S, bà L đã ráo riết đòi trả tiền mua đất nhưng anh T, chị T2 không trả. Đến ngày 12/4/2018 (âm lịch), chị T2 đã viết giấy xác nhận việc mua đất của ông S, bà L và hẹn đến tháng 6 năm 2018 sẽ trả hết tiền, nếu sai thì vợ chồng chị T2 sẽ trả lại đất. Đến cuối năm 2018, vợ chồng anh T mới trả cho ông S, bà L được 150.000.000 đồng. Sau đó, ông S, bà L liên tục đòi vợ chồng anh T nhưng họ trốn tránh, không trả số tiền còn nợ. Ông S, bà L gửi đơn đến Công an huyện VB thì họ từ chối không giải quyết. Sự việc đã được Uỷ ban nhân dân xã Tân Hưng hoà giải nhưng anh T, chị T2 không có mặt. Thời gian gần đây thì ông S, bà L mới biết vợ chồng anh T đã làm thủ tục ly hôn tại Toà án. Do vậy, ông S, bà L làm đơn khởi kiện, đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà L với anh T, chị T2 vô hiệu. Đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Buộc anh T, chị T2 phải trả lại quyền sử dụng thửa đất cho ông S, bà L. Trong trường hợp anh T, chị T2 không trả lại đất thì yêu cầu họ phải thanh toán giá trị thửa đất tại thời điểm hiện tại theo định giá của Hội đồng định giá là 1.638.000.000 đồng, trừ đi 150.000.000 đồng đã trả, còn 1.488.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 25 tháng 10 năm 2021, ngày 08 tháng 3 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn – anh Trịnh Công T và chị Nguyễn Thị T2 thống nhất trình bày:

Tháng 6 năm 2017, anh T, chị T2 nhận chuyển nhượng diện tích đất 182m^2, thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Thôn Điềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện VB của ông S, bà L với giá là 450.000.000 đồng. Nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên anh T, chị T2 thoả thuận hẹn đến giữa năm 2018 sẽ trả tiền. Sau đó thì anh T, chị T2 đã trả cho ông S, bà L được 150.000.000 đồng. Nay ông S, bà L đề nghị trả đất, anh T, chị T2 đề nghị không trả lại đất mà đề nghị được trả nốt số tiền còn nợ là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 72.000.000 đồng, đồng thời ông S, bà L sang tên cho anh T, chị T2. Hiện ngôi nhà hai tầng kiên cố, diện tích 100m^2 trên thửa đất là do anh T, chị T2 xây dựng từ năm 2018. Ngày 04/01/2022, anh T và chị T2 đã làm thủ tục ly hôn và Toà án nhân dân huyện VB đã ra Quyết định số 02/2022/QĐST-HNGĐ ngày 04/01/2022. Về tài sản chung, khi ly hôn, anh T, chị T2 không yêu cầu Toà án giải quyết. Tại phiên hoà giải ngày 17/01/2022, anh T đề nghị được trả ông S, bà L tổng số tiền cả gốc và lãi là 450.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 25 tháng 10 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn T3, bà Trần Thị Thin thống nhất trình bày:

Năm 2012, ông T3, bà Thin có chuyển nhượng cho ông S, bà L diện tích đất 182m^2, thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Thôn Điềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện VB với giá 500.000.000 đồng, có lập văn bản nhưng không qua chính quyền địa phương. Ông T3, bà Thin đã nhận đủ tiền và đã bàn giao thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông S, bà L. Sau này, ông S, bà L đã tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho anh T, chị T2 vào năm 2017, nhưng chưa trả đủ tiền. Nay ông S, bà L khởi kiện đối với anh T, chị T2 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc ông T3, bà Thin chuyển nhượng thửa đất cho ông S, bà L hai bên không có tranh chấp gì.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 23/5/2022, Tòa án nhân dân huyện VB, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 166, 168, 170, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; các Điều 117, 119, 122, 129, 131, 385, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 33, 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giao kết tháng 6 năm 2017 âm lịch và giấy biên nhận mua đất ngày 12/4/2018 âm lịch giữa ông S, bà L với anh T, chị T2 vô hiệu. Buộc anh T, chị T2 giao trả thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Thôn Điềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện VB cho ông S, bà L (thửa đất có các mốc giới theo sơ đồ kèm theo bản án). Ông S, bà L được quyền sử dụng thửa đất và sở hữu các công trình xây dựng trên thửa đất. Ông S, bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh T, chị T2 giá trị công trình xây dựng là 610.901.903 đồng; 150.000.000 đồng tiền mua đất và 132.000.000 đồng tiền chênh lệch giá trị đất. Tổng cộng: 892.902.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm; chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/6/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện VB kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn – anh T, chị T2 đều vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Thin giữ nguyên lời trình bày và nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng nghị: Giữ nguyên nội dung kháng nghị. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị và sửa bản án theo phân tích của Quyết định kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản chuyển nhượng. Do vụ án có kháng nghị nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện trong thời hạn luật định nên còn thời hiệu khởi kiện – Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 255877, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 0098 ngày 19/9/2011 do Uỷ ban nhân dân huyện VB cấp thì ông Trần Văn T3 và vợ là bà Trần Thị Thin đứng tên người sử dụng diện tích đất 182m^2 (trong đó 150m^2 đất ở và 32m^2 đất vườn); thửa số 497a, tờ bản đồ số 16 (viết tắt là số 497a, tờ bản đồ số 16); địa chỉ thửa đất: Thôn Điềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện VB, thành phố Hải Phòng.

[4.1] Ông Trần Văn T3 và vợ là bà Trần Thị Thin; ông Trương Văn S và bà Trần Thị L đều thống nhất xác nhận ngày 12/8/2012 âm lịch, ông T3, bà Thin đã

chuyển nhượng thửa số 497a, tờ bản đồ số 16 cho ông S, bà L. Do bà L và bà Thin là chị em ruột nên hai bên chỉ viết giấy tay (hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/8/2012 âm lịch), không qua chính quyền địa phương và cũng chưa sang tên. Tuy nhiên, hai bên đã hoàn thành việc giao tiền và giao đất, hiện không có tranh chấp.

[4.2] Sau khi nhận chuyển nhượng, do điều kiện gia đình nên tháng 6 năm 2017 âm lịch, ông S, bà L lại tiếp tục chuyển nhượng cho anh T và chị T2 với giá 450.000.000 đồng. Do tin nhau nên hai bên chỉ thoả thuận chuyển nhượng thửa đất bằng lời nói. Đến ngày 12/4/2018 âm lịch, chị T2 viết Giấy biên nhận xác nhận vợ chồng chị T2 có mua thửa số 497a, tờ bản đồ số 16 của ông S, bà L với giá 450.000.000 đồng, hẹn đến hết tháng 6 năm 2018 âm lịch sẽ trả hết tiền mua đất. Nếu sai hẹn thì đồng ý hoàn trả thửa đất. Mặc dù chỉ giao kết mua thửa đất bằng lời nói nhưng hiện lời trình bày của ông S, bà L; anh T, chị T2 đều phù hợp với nhau về tài sản chuyển nhượng, giá tiền. Hai bên xác nhận cho đến nay thì anh T, chị T2 mới thanh toán cho ông S, bà L được 150.000.000 đồng. Anh T, chị T2 đã xây dựng nhà ở trên thửa đất.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã có văn bản đề nghị ông S, bà L và anh T, chị T2 đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện hình thức của hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện thoả thuận của các bên nhưng các bên không hợp tác hoàn thiện thủ tục và thực hiện thoả thuận giữa họ.

[6] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16, diện tích đất hiện trạng là 182m^2. Tài sản trên đất: Ngôi nhà 02 tầng xây dựng năm 2018; công trình phụ nhà vệ sinh, nhà tắm tách rời nhà, phía sau nhà chính, mái bằng bê tông cốt thép; cầu thang tách rời nhà chính; Lán dựng cột sắt; tường bao và cổng.

[7] Kết quả định giá tài sản:

[7.1] Giá đất: 9.000.000 đồng/m^2. Tổng giá trị thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16 là: 1.638.000.000 đồng.

[7.2] Giá trị ngôi nhà 02 tầng: 521.868.213 đồng; Cầu thang: 11.652.654 đồng. Lán dựng cột sắt: 19.068.720 đồng. Nhà vệ sinh, nhà tắm: 23.618.012 đồng; Tường bao: 12.527.460 đồng. Cổng: 12.593.934 đồng. Sân lát gạch đỏ: 4.889.880 đồng. Diện tích lợp tôn sau nhà chính: 2.143.680 đồng. Tường bao xây phía sau nhà chính: 2.539.350 đồng. Tổng cộng: 610.901.903 đồng

[8.1] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông T3, bà Thin thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16 thì ông S, bà L là người được quyền sử dụng hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16 giữa ông S, bà L và anh T, chị T2 chỉ được giao kết bằng lời nói. Trong khi đó, theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo

hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan (các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự). Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Toà án cấp sơ thẩm đã có Quyết định buộc bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng các bên không thực hiện. Như vậy các bên khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm hình thức của giao dịch dân sự là một trong những điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số số 497a, tờ bản đồ số 16 được giao kết bằng lời nói giữa ông S, bà L với anh T, chị T2 là giao dịch dân sự vô hiệu – các Điều 116, 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự. Lỗi dẫn đến giao dịch này vô hiệu được xác định lỗi chính là của anh T, chị T2. Anh T, chị T2 giao dịch mua thửa đất, mặc dù chưa trả hết tiền nhưng vẫn được ông S, bà L tạo điều kiện được sử dụng thửa đất, được ông S, bà L gia hạn trả nợ nhưng đến hạn họ tiếp tục không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, chỉ trả được 1/3 số tiền phải trả là 150.000.000 đồng. Ngay cả khi Toà án tạo điều kiện để hoàn thiện hợp đồng, anh T, chị T2 không thực hiện. Khi giao dịch mua thửa đất anh T, chị T2 biết về mặt pháp lý thửa đất chưa đứng tên ông S, bà L nhưng vẫn đồng ý mua thửa đất. Ông S, bà L có một phần lỗi: Sau khi nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất, chưa sang tên chính chủ đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho anh T, chị T2. Như vậy, nguyên nhân chính dẫn đến giao dịch dân sự bằng lời nói giữa ông S, bà L với anh T, chị T2 vô hiệu là do anh T, chị T2 nên họ phải chịu thiệt hại của giao dịch dân sự vô hiệu tương ứng với 3/4 giá trị thiệt hại, còn ông S, bà L phải chịu thiệt hại của giao dịch dân sự vô hiệu tương ứng với 1/4 giá trị thiệt hại. Toà án cấp sơ thẩm đánh giá mức độ lỗi của hai bên là phù hợp nên cần giữ nguyên nội dung này.

[8.2] Về việc xác định thiệt hại của giao dịch vô hiệu: Toà án cấp sơ thẩm, xác định giá trị thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giữa số tiền anh T, chị T2 đã trả 150.000.000 đồng tương ứng với 60,66m^2 đất theo thoả thuận của các đương sự khi giao dịch so với giá trị diện tích đất 60,66m^2 tại thời điểm hiện tại (60,66m^2 x 9.000.000 đồng/m^2 = 545.999.999 đồng, làm tròn 546.000.000 đồng). Giá trị chênh lệch: 546.000.000 đồng – 150.000.000 đồng = 396.000.000 đồng; ông S, bà L chịu thiệt hại tương ứng với 1/3 lỗi là: 132.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát cho rằng giá trị thiệt hại được xác định: 1.638.000.000 đồng – 450.000.000 đồng = 1.188.000.000 đồng. Lỗi của ông S, bà L tương ứng 1/3 là: 396.000.000 đồng là không phù hợp vì thực tế vì anh T, chị T2 mới chỉ trả cho ông S, bà L 150.000.000 đồng, trong khi đó lại sử dụng toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Nay lại trừ đi khoản tiền thoả thuận 450.000.000 đồng là không phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà L. Mặt khác, sau khi Toà án cấp sơ thẩm xét xử, anh T và chị T2 không có kháng

cáo đối với bản án nên không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát về nội dung này, giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm.

[8.3] Đối với nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát về việc bản án dân sự tuyên ông S, bà L phải chịu khoản án phí đối với việc phải hoàn trả giá trị ngôi nhà hai tầng, công trình, kiến trúc trên đất và hoàn trả cho anh T, chị T2 150.000.000 đồng đã nhận của anh T, chị T2 là không đúng với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 là có căn cứ nên cần chấp nhận nội dung kháng ngh này, sửa bản án sơ thẩm – khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[9.1] Anh Trịnh Công T và chị Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch - điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[9.2] Ông Trương Văn S và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông S, bà L tự nguyện chịu, đã nộp đủ nên không đặt vấn đề giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện VB, thành phố Hải Phòng,

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 116, 117, 122, 131, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Trương Văn S và bà Trần Thị L.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giao kết tháng 6 năm 2007 âm lịch giữa ông Trương Văn S, bà Trần Thị L với anh

Trịnh Công T, chị Nguyễn Thị T2 vô hiệu và huỷ giấy biên nhận mua đất ngày 12/4/2018 (âm lịch).

1.2. Anh Trịnh Công T, chị Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ giao trả cho ông Trương Văn S, bà Trần Thị L diện tích đất 182m^2, tại thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Thôn Điềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện VB, thành phố Hải Phòng; mốc giới thửa đất theo sơ đồ kèm theo bản án.

1.3. Ông Trương Văn S, bà Trần Thị L có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.1. Ông Trương Văn S, bà Trần Thị L được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Thôn Điềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện VB, thành phố Hải Phòng.

2.2. Ông Trương Văn S, bà Trần Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Trịnh Công T, chị Nguyễn Thị T2 giá trị công trình xây dựng và vật kiến trúc trên thửa đất số 497a, tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Thôn Điềm Niêm, xã Tân Hưng, huyện VB, thành phố Hải Phòng là: 610.901.903 đồng; hoàn trả số tiền 150.000.000 tiền chuyển nhượng đất đã nhận của anh Trịnh Công T, chị Nguyễn Thị T2; hoàn trả tiền chênh lệch giá trị đất là 132.000.000 đồng; tổng cộng: 892.901.903 đồng, làm tròn: 892.902.000 đồng (Tám trăm chín mươi hai triệu chín trăm linh hai nghìn đồng).

Kể từ ngày anh Trịnh Công T, chị Nguyễn Thị T2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Trương Văn S, bà Trần Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Anh Trịnh Công T, chị Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; mỗi người chịu 150.000 đồng.

3.2. Ông Trương Văn S, bà Trần Thị L phải chịu 6.600.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 33.300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002102 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VB, thành phố Hải Phòng. Trả lại cho ông Trương Văn S, bà Trần Thị L 26.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Ông Trần Văn T3 và bà Trần Thị Thin không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trương Văn S, bà Trần Thị L tự nguyện chịu, đã nộp đủ nên không đặt vấn đề giải quyết.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện VB, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện VB, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương