

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH
Bản án số: 20/2025/DS-PT
Ngày: 26 -3-2025

“V/v Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:*** Ông Trần Khắc Hoàng
- ***Thẩm phán:*** Ông Hoàng Ngọc Tùng, Bà Trương Thị Lệ Thu
- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Hoàng Thị Hoa - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Quỳnh Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2025/TLPT - DS ngày 09 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp về tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2025/QĐXX-PT ngày 13 tháng 02 năm 2025 và quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm và ấn định thời gian mở lại số 30/2025/QĐ-PT ngày 27/02/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Võ Thị T, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số A, đường N, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt).
- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Quỳnh N, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Số C, ngõ C, đường N, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt).
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình G; sinh năm: 1984; Luật sư – Công ty L8, thuộc Đoàn luật sư tỉnh H (Có mặt).

Bà Võ Thị Hồng N1; sinh năm: 1993; Luật sư - Văn phòng L9, thuộc Đoàn luật sư tỉnh H (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình L, sinh năm: 1953; Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1954. Đều có địa chỉ tại: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt).

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

3.1. Bà Võ Thị B, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt).

3.2. Bà Ngô Thị T1, sinh năm: 1951; Địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện M, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

3.3. Bà Võ Thị T2, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Ngõ A, đường N, tổ dân phố A, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Ông Võ Thành L1, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Số A H, phường P, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.5. Bà Võ Thị L2, sinh năm: 1974; Địa chỉ: Đường B, xã T, huyện M, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

3.6. Bà Võ Thị L3, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

3.7. Ông Võ Văn L4, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện M, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

3.8. Bà Võ Thị L5, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

3.9. Bà Võ Thị L6, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Đ, thôn B, xã K, huyện M, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

3.10. Ông Võ Tất T3, sinh năm: 1991; Địa chỉ: Đ, thôn B, xã K, huyện M, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B, Ngô Thị T1, Võ Thị T2, ông Võ Thành L1, bà Võ Thị L2, bà Võ Thị L3, ông Võ Văn L4, bà Võ Thị L5, bà Võ Thị L6, ông Võ Tất T3: Bà Trần Thị Quỳnh N, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Số C, ngõ C, đường N, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Trần Thị L7, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Số E, đường T, tổ dân phố I, phường B, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt).

4.2. Ông Trần Hữu M, sinh năm: 1958; Địa chỉ: xóm B, xã T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt).

4.3. Ông Lê Xuân T4, sinh năm: 1954; Địa chỉ: Số H, ngách D, ngõ B, đường N, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt).

4.4. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Số F, ngách A, ngõ B, đường N, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có tại hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1989, bà Nguyễn Thị C1 được UBND huyện T cấp một thửa đất tại xứ Điều Dưỡng, xã T, huyện T (nay là tổ dân phố A, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh) với diện tích 250m², theo quyết định giao đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 của UBND huyện T. Hằng năm bà C1 không phải nộp tiền sử dụng đất, vì gia đình bà thuộc diện chính sách nên được miễn thuế sử dụng đất.

Năm 2006, bà Nguyễn Thị C1 qua đời không để lại di chúc. Một thời gian sau bà Võ Thị T có nhu cầu sử dụng thửa đất thừa kế của mẹ nhưng không tìm thấy Quyết định cấp đất của bà Nguyễn Thị C1. Do đó, bà Nguyễn Thị T5 làm đơn trình báo mất Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB trên gửi Công an phường T, thành phố H. Sau đó, bà T5 được UBND phường N, thành phố H thông báo là Quyết định cấp đất trên do ông Nguyễn Đình L và vợ là bà Nguyễn Thị C đang giữ. UBND phường N cung cấp cho bà T5 biên bản làm việc ngày 27/4/2017 giữa UBND phường N với ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C. Đồng thời, theo ông L và bà C thì ông, bà đã mua thửa đất trên của bà C1 vào năm 1989 với giá 700.000 đồng nhưng mới trả được 350.000 đồng. Ông L và bà C còn xuất trình “Giấy bán đất ở” ngày 10/12/1989 có chữ ký của bà Nguyễn Thị C1 và ông Nguyễn Đình L. Bà Võ Thị T khẳng định, việc ông L, bà C mua đất của bà Nguyễn Thị C1 là hoàn toàn không có thật. Vì suốt thời gian từ năm 1989 cho đến khi bà C1 qua đời năm 2006, bà T không nghe bà C1 nói gì về việc mua bán thửa đất nói trên, bà C1 là người không biết chữ nên bà C1 không thể ký giấy tờ mua bán đất mà không thông báo cho con cháu trong nhà được biết. Hơn nữa, vào thời điểm đó điều kiện kinh tế của gia đình bà T, bà C1 cũng khá giả nên không có lý do gì bà C1 phải bán thửa đất này. Ngoài ra nếu ông L, bà C đã bỏ tiền ra mua đất của bà C1 từ năm 1989 đến nay đã 30 năm nhưng ông, bà không làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không tiến hành sử dụng thửa đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khẳng định, thửa đất trên là di sản của C1 để lại. Bà Nguyễn Thị C1 có 4 người con gồm: ông Võ Tá B1 (chết năm 2009), bà VVõ Thị T6, bà Võ Thị H1 (chết năm 1981), bà Võ Thị B. Ông Võ Tá B1 chết năm 2009 có vợ là bà Ngô Thị T1 và 7 người con (bà Võ Thị L2, ông Võ Thành L1, bà Võ Thị L3, ông Võ Văn L4, bà Võ Thị L5, bà Võ Thị L6, ông Võ Tất T3). Bà Võ Thị H1 chết năm 1981 có một con là bà Võ Thị T2. Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất thửa đất trên bà Võ Thị T được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy bán đất ở, lập ngày 10/12/1989 giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Đình L vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C trả lại Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 do UBND huyện T cấp mang tên Nguyễn Thị C1 cho bà Võ Thị T. Đến ngày 14/11/2024 nguyên đơn làm đơn sửa đổi, bổ

sung yêu cầu khởi kiện với nội dung buộc ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C trả lại Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 do UBND huyện T cấp mang tên Nguyễn Thị C1 cho các đồng thừa kế của bà C1; buộc ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C phải chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của các đồng thừa kế bà C1. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. *Tại đơn yêu cầu phản tố, bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C đều trình bày:* Năm 1989, được sự giới thiệu của ông Điện Văn H2 làm việc tại Công ty C3. Ông H2 nói, bà Nguyễn Thị C1 có bán miếng đất ở xứ Đ, xã T (nay thuộc tổ dân phố A, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh). Vào ngày 06/12/1989, bà C1 đến nhà ông H2 và ông H2 gọi ông Nguyễn Đình L đến gặp bà C1 và bà C1 đưa ông L đi xem đất, bà C1 đưa ra giá bán miếng đất này là 700.000 đồng, ông L đồng ý mua, hai bên thỏa thuận mua bán với giá là 700.000 đồng. Đến ngày 10/12/1989, ông L, bà C đến nhà ông H2 gặp bà C1 để trả tiền mua đất, bà C1 không biết chữ nên nhờ ông H2 viết hộ giấy bán đất và viết bà C1 nhận tiền của ông L là 350.000 đồng. Ông H2 viết và ký làm chứng khi bà C1 nhận tiền của ông L. Do bà C1 không viết được nên ông H2 có cầm tay bà C1 giúp bà C1 ký tên vào chỗ người nhận tiền. Bà C1 hẹn, số tiền còn lại đến ngày 30/12/1989 ông L giao tiền cho bà C1 đầy đủ và bà C1 giao lại cho ông L giấy nhượng bán đất và quyết định cấp đất đầy đủ. Nhưng đến ngày 30/12/1989, ông L đến nhà ông H2 gặp bà C1, bà nói không làm được giấy chuyển nhượng đất cho ông L, ông L nói, xin bà C1 trả lại số tiền ông L đã trả cho bà C1 là 350.000 đồng, bà C1 nói *“Tiền bà tiêu đong gạo cho con cháu ăn hết cả rồi, không có tiền trả nữa, tao giao lại Quyết định cấp đất cho mày, ít hôm sau nếu có tiền tao trả lại cho”*. Nhiều lần sau ông L đến gặp bà C1 đòi tiền mua bán đất nhưng bà C1 không có tiền trả, bà C1 giao lại quyết định cấp đất của bà C1 cho ông L để làm tin. Bà C1 hứa hẹn và cam kết sẽ hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Tuy nhiên, nhiều năm sau đó khi bà C1 còn sống ông L có tìm gặp bà C1 nhưng bà C1 vẫn không chịu làm thủ tục chuyển nhượng và cũng không trả tiền mua đất cho ông L.

Tại thời điểm bà C1 nhận tiền từ ông L, bà C và lập “Giấy bán đất ở” trên thì bà Trần Thị L7 (vợ ông Điện Văn H2) cũng có mặt chứng kiến. Nay ông H2 đã chết.

Vào khoảng năm 2006, bà T (con bà C1) nói con cháu đến gặp ông L để mời gia đình ông L đến nhà bà T để trao đổi giải quyết việc đất đai. Gia đình ông L nhờ ông Trần Hữu M ở xã T đi cùng. Lúc đến nhà bà T thương lượng, gia đình ông L đưa ra giá miếng đất ở thời điểm đó là 200.000.000 đồng, phía bà T nói trả cho gia đình ông L 50.000.000 đồng. Ông L không nhất trí, ông L yêu cầu bà T phải trả 100.000.000 đồng tương đương với một nửa miếng đất mà ông đã trả một nửa tiền khi mua. Việc mua bán giữa ông L và bà C1 là do hai bên thỏa thuận, nhưng vì lý do bà C1 nhận một nửa số tiền mà không làm được thủ tục chuyển nhượng, không trả lại tiền cho ông L. Bà T nói tuyên bố giao dịch vô

hiệu sao lại phải trả tiền cho chúng tôi là 50.000.000 đồng. Ông, bà không đồng ý tuyên bố giao dịch trên là vô hiệu và ông, bà cũng không đồng ý trả lại quyết định cấp đất. Ông, bà phản tố, yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và trả cho ông, bà ½ diện tích thửa đất tương ứng với ½ số tiền ông, bà đã trả; hoặc hoàn trả khoản tiền tương đương với ½ trị giá thửa đất trên tại thời điểm hiện nay. *Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B, bà Ngô Thị T1, bà Võ Thị L2, ông Võ Thành L1, bà Võ Thị L3, ông Võ Văn L4, bà Võ Thị L5, bà Võ Thị L6, ông Võ Tất T3, bà Võ Thị T2 trình bày:* Bà Nguyễn Thị C1 có 4 người con gồm: ông Võ Tá B1 (chết năm 2009), bà Võ Thị T, bà Võ Thị H1 (chết năm 1981), bà Võ Thị B. Ông Võ Tá B1 chết năm 2009 có vợ là bà Ngô Thị T1 và 7 người con (bà Võ Thị L2, ông Võ Thành L1, bà Võ Thị L3, ông Võ Văn L4, bà Võ Thị L5, bà Võ Thị L6, ông Võ Tất T3). Bà Võ Thị H1 chết năm 1981 có một con là bà Võ Thị T2. Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất thửa đất trên bà Võ Thị T được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên nói trên đồng ý với yêu cầu của bà T là buộc ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C phải trả lại Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 cho bà Võ Thị T. Buộc ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà T.

- Ý kiến của người làm chứng - Bà Trần Thị L7:

Bà với bà Nguyễn Thị C1 có mối quan hệ làng xóm láng giềng với nhau. Vào năm 1989, chồng bà là ông Điện Văn H2 (chết năm 2016) biết bà Nguyễn Thị C1 có một thửa đất khoảng 250m² muốn bán, chồng bà có nói với ông L đi xem đất. Sau đó, bà C1, ông L, bà C và chồng bà cùng đi xem đất và thỏa thuận giá mua bán là 700.000 đồng. Đến khoảng hai ngày sau khi xem đất, bà C1 nhất trí bán thửa đất cho ông L, bà C và các bên đến trực tiếp tại nhà bà để trả tiền và làm giấy tờ mua bán đất. Do bà Nguyễn Thị C1 không biết chữ nên nhờ chồng bà là ông Điện Văn H2 viết thay cho bà C1 giấy bán đất, đồng thời cũng ký thay cho bà C1; việc nhận tiền và viết chữ, ký chữ người làm chứng khi bà C1 nhận tiền ông H2 cũng ký, khi đó bà C là người trực tiếp đưa tiền cho bà C1 số tiền 350.000 đồng, khi các bên trao đổi để thực hiện việc mua bán đất và viết giấy nhận tiền thì bà L7 có mặt tại nhà và chứng kiến toàn bộ sự việc. Còn việc bà C1 giao quyết định cấp đất cho ai, vào thời điểm nào thì bà không biết.

- Ý kiến của người làm chứng - Ông Lê Xuân T4 là hàng xóm của bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Năm 1989, UBND huyện T cấp cho ông một lô đất, thửa đất hiện nay tại tổ dân phố A, phường N, thành phố H. Cùng thời điểm đó UBND huyện T có cấp đất cho 05 hộ khác nữa, trong đó có hộ bà C1. Năm 1983 ông làm nhà và về sinh sống tại thửa đất được cấp này. Thỉnh thoảng ông có gặp bà C1 đến tại đây để kiểm tra đất. Bà C1 nói chuyện với ông rằng: Điều kiện kinh tế khó khăn nên bà C1 đã bán thửa đất được cấp. Còn việc bán thửa đất này cho ai, trị giá thế nào thì

ông không biết. Sau đó, ông có nghe ông Điện Văn H2 (là hàng xóm của ông) nói rằng “Chuẩn bị có bạn về ở gần nhà ông”. Mãi sau này, ông Điện Văn H2 có nói với ông là gia đình ông L, bà C đã mua thửa đất này.

- *Ý kiến của người làm chứng - Ông Nguyễn Quốc H là hàng xóm (Thửa đất của bà C1 giáp ranh giới đất của ông H) của bà Nguyễn Thị C1 trình bày:*

Năm 1988, ông chuyển đến tổ dân phố A, phường N, thành phố H xây dựng nhà cửa và sinh sống tại đây. Vào năm 1989, ông H có thấy ông L, bà C đến tại thửa đất cạnh nhà ông để xem và có nói với ông rằng, hai ông bà đã trả được nửa tiền mua thửa đất của bà C1. Kể từ đó, ông L và bà C thỉnh thoảng đến xem xét và kiểm tra thửa đất.

- *Ý kiến của người làm chứng - Ông Trần Hữu M trình bày:*

Vào khoảng năm 2006, vợ chồng ông L, bà C đến nhà ông nhờ ông đi cùng với vợ chồng ông L đến nhà bà Võ Thị T (địa chỉ: Phường T, thành phố H) để hòa giải việc mua bán đất giữa ông L, bà C với bà T, do ông L, bà C đến nhà bà T có thể xảy ra xô xát nhau nên ông đi cùng. Khi đến nơi, thấy bà T ở trong nhà, một lúc sau có hai người phụ nữ đi vào trong nhà bà T. Tại đây, ông L đưa ra giá thửa đất là 200.000.000 đồng, nếu bà T lấy thửa đất thì phải đưa lại cho ông L 100.000.000 đồng, nếu ông L lấy đất thì ông L đưa lại cho bà T 100.000.000 đồng. Bà T nói chỉ đưa cho ông L 50.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng ông L, bà C trả lại Quyết định cấp đất cho bà T, nhưng vợ chồng ông L, bà C không đồng ý với ý kiến của bà T.

- *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:*

Về định giá tài sản thì các bên đương sự đều nhất trí không định giá lại thửa đất, giữ nguyên giá của thửa đất như biên bản định giá ngày 31/3/2021 là 1.350.000.000 đồng. Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất không có sự thay đổi, biến động gì so với kết quả thẩm định ngày 31/3/2021.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của TAND thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh đã căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 132, Điều 200, Điều 244, Khoản 2 Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi. Căn cứ Điều 5, Khoản 2 Điều 49, Điều 53 của Luật Đất đai năm 1987; Điều 137, Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995; Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Xét xử vắng mặt đối với bà Võ Thị T, bà Võ Thị B, bà Ngô Thị T1, bà Võ Thị T2, ông Võ Thành L1, bà Võ Thị L2, bà Võ Thị L3, ông Võ Văn L4, bà Võ Thị L5, bà Võ Thị L6, ông Võ Tất T3; bà Trần Thị L7, ông Trần Hữu M, ông Lê Xuân T4, ông Nguyễn Quốc H.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C.

4. Tuyên bố: giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 10/12/1989 giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Đình L vô hiệu.

5. Buộc ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C phải trả lại Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 do UBND huyện T cấp mang tên bà Nguyễn Thị C1 cho bà Võ Thị T.

6. Buộc bà Võ Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C số tiền là 675.000.000đ (sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng), tương ứng với giá trị $\frac{1}{2}$ thửa đất tại thời điểm xét xử.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và trả cho ông L, bà C $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất tương ứng với $\frac{1}{2}$ số tiền ông L, bà C đã trả.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Võ Thị T không thi hành được, thì hàng tháng bà Võ Thị T còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

“Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

8. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị T phải chịu số tiền chi phí hợp đồng đo đạc thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí trưng cầu giám định là 2.973.800 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng mà bà đã nộp là 8.500.000 đồng. Trả lại cho bà Võ Thị T 5.526.200 đồng (số tiền 5.526.200 đồng trả lại cho bà Võ Thị T đã được thực hiện xong).

Ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C phải chịu số tiền chi phí hợp đồng đo đạc thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí trưng cầu giám định là 2.973.800 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng mà ông, bà đã nộp là 3.000.000 đồng. Trả lại cho ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C 26.200 đồng (số tiền 26.200 đồng trả lại cho Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C đã được thực hiện xong).

9. Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự. Trả lại cho Bà Võ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2016/0001564 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

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

Trong hạn luật định ngày 02/10/2024, bà Trần Thị Quỳnh N - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B có đơn kháng cáo đồng thời người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T2 cũng kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh Theo đó bà Trần Thị Quỳnh N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án theo hướng bác yêu cầu của bị đơn hoặc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm giải quyết không đúng sự thật khách quan, vi phạm thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm cũng với lý do nêu trên. Ngày 28/2/2025, bà Trần Thị Quỳnh N có đơn trình bày bà chỉ đại diện cho nguyên đơn bà Võ Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị B kháng cáo, còn những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác mà bà đại diện không kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo theo đó yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thị T2 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt. Nguyên đơn, bị đơn không bổ sung chứng cứ, tài liệu gì thêm. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng không có việc bà C1 bán đất cho ông L, bà C, cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn lời khai không thống nhất và trong thời gian dài không làm thủ tục chuyển nhượng nên yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi nhận xét về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự, phân tích, đánh giá nội dung vụ việc đã đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về giao dịch dân sự vô hiệu” theo khoản 3 điều 26 BLTTDS và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 điều 39 BLTTDS

[1.2]. Quá trình giải quyết vụ án sau khi nguyên đơn rút toàn bộ nội dung khởi kiện, cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định lại đầy đủ tư cách của những người tham gia tố tụng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đúng theo quy định theo quy định tại điều 68, 217, 218, 219; điểm b1, c Điều 24, Điều 33 Nghị Quyết 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của HĐTP TANDTC hướng dẫn một số quy định trong phần thứ hai “Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm” của bộ luật TTDS.

[1.3]. Về đơn kháng cáo và sự có mặt của các đương sự: Xét kháng cáo của bà Trần Thị Quỳnh N (Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B) cũng như kháng cáo của bà Võ Thị T2 làm trong hạn luật định, nên được xem xét. Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn bà Võ Thị T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng những người này đã ủy quyền cho bà Trần Thị Quỳnh N thay mặt giải quyết vụ án, bà Võ Thị T2 có đơn xin xét xử vắng mặt, vắng mặt người làm chứng nhưng tại hồ sơ đã có đầy đủ lời khai của những người này nên Hội xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên theo quy định tại điều 228, 229 BLTTDS.

[2]. Về Nội dung vụ án và nội dung kháng cáo của người kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. [2.1]. Xét nguồn gốc thửa đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng (Giấy bán đất ở lập ngày 10/12/1989): Năm 1955 ông Võ Tá T7 chồng bà Nguyễn Thị C1 mất, đến ngày 16/01/1989, bà Nguyễn Thị C1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho thửa đất tại xứ Đ, xã T (nay thuộc tổ dân phố A, phường N, thành phố H) với diện tích 250m². Từ khi được cấp đất cho đến nay bà C1 chưa xây dựng công trình gì trên đất, không tranh chấp với ai nên thửa đất này được xác định là của bà Nguyễn Thị C1. Bà C1 có 4 người con gồm: ông Võ Tá B1 (chết năm 2009), Bà Võ Thị T, sinh năm 1952; bà Võ Thị H1 (chết năm 1981) và bà Võ Thị B, sinh năm 1957. Năm 2006 bà Nguyễn Thị C1 chết không để lại di chúc. Nay chị, em bà Võ Thị T, bà Võ Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất thửa đất này hiện nay thuộc quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của bà Võ Thị T. Do đó, cần xác định thửa đất này hiện nay thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Võ Thị T như cấp sơ thẩm nhận định là đúng pháp luật.

[2.2]. Xét nội dung giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa các bên: Thông qua sự giới thiệu của ông Điện Văn H2 (chết năm 2016), ông Nguyễn Đình L đã gặp bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 2006) để

trao đổi mua bán thửa đất của bà Nguyễn Thị C1. Ngày 10/12/1989, bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Đình L đã thống nhất lập văn bản viết tay: “Giấy bán đất ở” với nội dung: Bà Nguyễn Thị C1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình L thửa đất theo Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 của Ủy ban nhân dân huyện T với số tiền là 700.000 đồng. Ngày 10/12/1989 bà Nguyễn Thị C1 đã nhận số tiền 350.000 đồng của ông Nguyễn Đình L, số tiền còn lại hẹn ngày 30/12/1989 sau khi bà C1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông L sẽ trả. Khi các bên giao dịch, do bà Nguyễn Thị C1 không biết chữ nên đã nhờ ông Điện Văn H2 viết hộ nội dung giấy chuyển nhượng và viết, ký người làm chứng khi bà Nguyễn Thị C1 nhận tiền đồng thời tại thời điểm đó người trực tiếp chứng kiến việc giao dịch này là bà Trần Thị L7 (vợ ông Điện Văn H2). Sau một thời gian bà Nguyễn Thị C1 không làm được giấy tờ chuyển nhượng đất, ông Nguyễn Đình L đòi lại số tiền 350.000 đồng nhưng bà Nguyễn Thị C1 không có tiền trả nên bà Nguyễn Thị C1 đã giao lại Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 của bà Nguyễn Thị C1 cho ông Nguyễn Đình L cầm giữ và cam kết sẽ làm thủ tục sang tên cho ông L, bà C sau.

Tòa án đã tiến hành cho giám định chữ viết, chữ ký tại “Giấy bán đất ở” lập ngày 10/12/1989. Có cơ sở để khẳng định “Giấy bán đất ở” trên vào thời điểm các bên giao dịch lập (ngày 10/12/1989) do bà Nguyễn Thị C1 không biết chữ nên nhờ ông Điện Văn H2 viết toàn bộ nội dung và viết, ký tên người làm chứng khi bà C1 nhận số tiền 350.000 đồng tại nhà ông Điện Văn H2, ông Nguyễn Đình L viết và ký tên người mua, điều này hoàn toàn phù hợp với lời khai của phía bị đơn ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C và người làm chứng trực tiếp là bà Trần Thị L7 (vợ ông Điện Văn H2).

Tại Biên bản xác minh ngày 09/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh và văn bản số 41/UBND ngày 29/5/2017 của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố H về kết quả xác minh nội dung đơn của bà Võ Thị T trình báo mất Quyết định cấp đất mang tên Nguyễn Thị C1 thể hiện: Ngày 04/4/2017, công chức Địa chính Ủy ban nhân dân phường N, thành phố H tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà Trần Thị Quỳnh N (con đẻ của bà Võ Thị T) nộp. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND phường N tiến hành xác minh và có kết quả như sau: Tháng 01/1989, bà Nguyễn Thị C1 được UBND huyện T cấp Quyết định đất số 05/QĐ-UB mang tên bà Nguyễn Thị C1 với diện tích 150m² đất ở và 100m² đất vườn, tại xứ Đ xã T (nay thuộc tổ A, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh). Căn cứ bản đồ 371, phường B, thửa đất trên thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 7c, (bà Nguyễn Thị C1 chết năm 2006), thửa đất hiện nay để hoang hóa không sử dụng.

Qua ý kiến khu dân cư phản ánh, thửa đất trên, trước đây đã được bà Nguyễn Thị C1 chuyển nhượng cho hộ gia đình khác. Trên cơ sở ý kiến của nhân dân, Ủy ban nhân dân phường N đã tiến hành xác minh: Ngày 27/4/2017, UBND phường N, thành phố H tổ chức làm việc với gia đình ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C, trú tại xóm N, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh. Ông Nguyễn Đình L trình bày, năm 1989 gia đình ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng

đất của bà Nguyễn Thị C1 thừa đất trên và xuất trình giấy bán đất ở (trên giấy có thể hiện chữ ký của hai bên và người làm chứng là ông H2) không có xác nhận của Chính quyền địa phương, bản gốc Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB tháng 01/1989 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp mang tên Nguyễn Thị C1. Hiện nay, Quyết định cấp đất gốc số 05/QĐ-UB do UBND huyện T cấp mang tên Nguyễn Thị C1 mà gia đình bà T khai báo mất đang do ông Nguyễn Đình L bảo quản và cất giữ. Theo ông Nguyễn Đình L, trong thời gian qua, đại diện hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 có gọi điện cho gia đình ông để thỏa thuận làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ nhưng hai bên không thỏa thuận được. Việc gia đình bà Võ Thị T khai báo mất quyết định cấp đất trên là không đúng sự thật. Qua các nội dung trên, UBND phường N tạm dừng các thủ tục có liên quan đến việc cấp giấy CNQSDĐ thừa đất nói trên.

Như vậy, căn cứ vào “Giấy bán đất ở”; lời khai của nguyên đơn bà Võ Thị T; Kết luận giám định số 53/PC09-NTT ngày 20/8/2021 của Phòng K Công an tỉnh H; lời khai của bị đơn ông L, bà C; người chứng kiến trực tiếp khi các bên giao dịch trả, nhận tiền là bà Trần Thị L7 (vợ ông Điện Văn H2); Biên bản xác minh ngày 09/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh tại Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Du, thành phố H; Công văn số 41/UBND ngày 29/5/2017 của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố H về việc “Kết quả xác minh nội dung đơn trình báo mất Quyết định cấp đất mang tên Nguyễn Thị C1 của bà Võ Thị T” và lời khai của những người làm chứng khác, có đủ cơ sở để xác định sự việc bà Nguyễn Thị C1 có bán đất cho ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C vào năm 1989 và ông L đã đưa cho bà C1 350.000 đồng tương ứng với trị giá $\frac{1}{2}$ thửa đất, nhưng bà Nguyễn Thị C1 không làm được thủ tục chuyển nhượng và không trả lại tiền mua đất cho ông Nguyễn Đình L nên bà Nguyễn Thị C1 đã giao lại Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị C1 cho ông Nguyễn Đình L tại thời điểm đó là có thật trên thực tế.

Cũng vì vậy nên tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã khởi kiện và sau đó tại phiên tòa sơ thẩm đã rút toàn bộ nội dung khởi kiện về yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giấy mua bán đất lập ngày 10/12/1989 giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Đình L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Việc ngày 04/4/2017 bà Võ Thị T làm đơn báo mất quyết định cấp đất nộp lên Công an phường T và UBND phường N, thành phố H để xin cấp giấy CNQSDĐ là không có cơ sở, vì: Vào khoảng năm 2006 vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C có đến nhà bà Võ Thị T để thương lượng, giải quyết việc mua bán đất, cùng đi lúc đó còn có ông Trần Hữu M là người chứng kiến. Sự việc này, bà Võ Thị T cũng thừa nhận là vợ chồng ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C cùng với ai nữa có đến nhà bà để thương lượng việc chuộc quyết định đất, nhưng ông L, bà C không đưa ra các giấy tờ mua bán đất và quyết định cấp đất nên hai bên không thỏa thuận được. Ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C đều có lời khai thống nhất về toàn bộ diễn biến sự việc. Do đó người đại diện của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng lời khai của ông L bà C không thống nhất, không có việc mua bán đất

giữa bà C1 với vợ chồng ông L bà C và việc ông L bà C đang giữ quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị C1 là có thể do bà C1 đánh rơi tại nhà rồi ông L nhặt lấy hoặc bằng cách nào đó lừa phỉnh bà C1 giao Quyết định cấp đất nói trên cho ông L bà C là không có cơ sở chấp nhận.[2, 3]. Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất ở):

Thời điểm xác lập quan hệ giao dịch dân sự giữa bà C1 với ông L, bà C năm 1989 thì các giao dịch liên quan đến đất đai, đang chịu sự điều chỉnh của Luật Đất đai năm 1987. Luật Đất đai năm 1987 quy định: Đất đai là sở hữu toàn dân, nhà nước chỉ giao cho nhân dân quản lý và sử dụng; Theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai năm 1987 thì người sử dụng đất có quyền: “...được quyền chuyển nhượng, bán nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm mà người sử dụng đất có được một cách hợp pháp trên đất được giao...”; Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 quy định “Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai”; Điều 53 Luật Đất đai năm 1987 quy định: Nghiêm cấm việc cá nhân thực hiện việc mua, bán đất đai nếu không sẽ bị xử phạt hành chính bằng một hoặc nhiều hình thức như: “Cảnh cáo, phạt tiền, tịch thu toàn bộ tiền mua bán đất, thu hồi phần đất sử dụng trái pháp luật”. Mặt khác, từ năm 1989 cho đến nay bà Nguyễn Thị C1 cũng chưa thực hiện các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C nên theo quy định tại điểm a tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng vô hiệu.”

Như vậy, giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở xác lập ngày 10/12/1989 giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Đình L được xác định là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995.

[2.4]. Xét hậu quả của giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Tại khoản b.3 điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

“Nếu bên bán có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu thì bên bán phải trả cho bên mua số tiền đã nhận. Trong trường hợp có sự chênh lệch giá mà bên mua bị thiệt hại thì bên bán phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá. Khoản tiền chênh lệch được tính theo tỷ lệ số tiền bên mua đã trả”.

[2.5] Xét lỗi của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng:

Thời điểm bà Nguyễn Thị C1 (bên chuyên nhượng), ông Nguyễn Đình L (bên nhận chuyên nhượng) thực hiện giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là vi phạm điều cấm của pháp luật. Tuy nhiên, khi hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được thì bà C1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông L, bà C số tiền mua bán đất mà bà C1 đã nhận, nhưng bà C1 không thực hiện. Khi bà C1 còn sống ông L, bà C nhiều lần đến gặp bà C1 để làm việc thì bà C1 đều hứa hẹn và cam kết sẽ hoàn thiện thủ tục mua bán đất cho ông L, bà C nhưng bà không thực hiện và cũng không chịu hoàn trả tiền cho ông L, bà C. Sự việc kéo dài từ đó cho đến nay là 35 năm dẫn đến tiền bị trượt giá, thửa đất mua bán có sự chênh lệch về giá, gây thiệt hại cho ông L, bà C. Như vậy, lỗi không thực hiện hậu quả của hợp đồng hoàn toàn thuộc về bà Nguyễn Thị C1 là có căn cứ, phù hợp.

[2.6] Xét ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C yêu cầu bà Võ Thị T tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và trả cho ông, bà ½ diện tích thửa đất tương ứng với ½ số tiền ông, bà đã trả; hoặc hoàn trả khoản tiền tương đương với ½ trị giá thửa đất trên tại thời điểm hiện nay:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Do giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Đình L vô hiệu nên việc ông L, bà C yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và trả cho ông, bà ½ diện tích thửa đất tương ứng với ½ số tiền ông, bà đã trả là không phù hợp nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Về việc ông L, bà C yêu cầu bà T phải hoàn trả số tiền tương đương với ½ trị giá thửa đất trên tại thời điểm hiện nay, nhận thấy: giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà C1 với ông L, bà C vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, bà C1 không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền, cũng như không chịu hoàn thiện thủ tục mua bán đất như đã cam kết. Sự việc kéo dài đến nay là 35 năm, dẫn đến tiền bị trượt giá, thửa đất mua bán có sự chênh lệch về giá, gây thiệt hại cho ông L, bà C2, lỗi trên hoàn toàn thuộc về bà Nguyễn Thị C1. Việc ông L, bà C yêu cầu bà T phải hoàn trả khoản tiền chênh lệch được tính theo tỷ lệ số tiền bên mua đã trả là có căn cứ, phù hợp. Như vậy, ngày 10/12/1989 bà Nguyễn Thị C1 đã nhận của ông Nguyễn Đình L số tiền 350.000 đồng tương ứng với ½ giá trị thửa đất tại thời điểm đó là 700.000 đồng. Hiện nay thửa đất trên trị giá 1.350.000.000 đồng; ½ trị giá thửa đất là 675.000.000 đồng. Do thửa đất trên hiện nay thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Võ Thị T nên bà Võ Thị T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C số

tiền tương ứng $\frac{1}{2}$ trị giá thửa đất tại thời hiện nay là 675.000.000 đồng như yêu cầu của ông L, bà C là có căn cứ, phù hợp nên được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 30/7/2024, biên bản phiên tòa ngày 20/9/2024 ông Nguyễn Đình L đã trình bày rõ yêu cầu của mình với nội dung “Yêu cầu của tôi là một nửa thửa đất, nếu hợp đồng vô hiệu không được đất thì bà C1 phải thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị của thửa đất thửa đất tương ứng với số tiền $\frac{1}{2}$ thửa đất tôi bỏ ra mua đấtđất tại thời điểm đó” “Tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố ..Nếu hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu không lấy được đất thì tôi yêu cầu được lấy lại số tiền bằng $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất là 675.000.000 đồng...”. Vì vậy việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người liên quan cũng như người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu của ông L là không có cơ sở chấp nhận. Sau khi xét xử sơ thẩm chỉ có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B, Võ Thị T2 kháng cáo còn lại những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án không kháng cáo. Bởi các lẽ trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị T2 và kháng cáo của bà Trần Thị Quỳnh N – Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B.[3] Về án phí: Bị đơn bà Võ Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Quỳnh N (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B) và kháng cáo của bà Võ Thị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

[2]. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 132, Điều 200, Điều 244, Khoản 2 Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi.

Căn cứ Điều 5, Khoản 2 Điều 49, Điều 53 của Luật Đất đai năm 1987; Điều 137, Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

[2.1]. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T.

[2.2]. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C.

[2.3]. Tuyên bố: Giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 10/12/1989 giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Đình L vô hiệu.

[2.4]. Buộc ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C phải trả lại Quyết định cấp đất số 05/QĐ-UB ngày 16/01/1989 do UBND huyện T cấp mang tên bà Nguyễn Thị C1 cho bà Võ Thị T.

[2.5]. Buộc bà Võ Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C số tiền là 675.000.000đ (sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng), tương ứng với giá trị $\frac{1}{2}$ thửa đất tại thời điểm xét xử.

[2.6]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc tiếp tục thực hiện giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và trả cho ông L, bà C $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất tương ứng với $\frac{1}{2}$ số tiền ông L, bà C đã trả.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Đình L, bà Nguyễn Thị C có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Võ Thị T không thi hành được, thì hàng tháng bà Võ Thị T còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

“Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Bà Võ Thị T phải chịu số tiền chi phí hợp đồng đo đạc thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí trưng cầu giám định là 2.973.800 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng mà bà đã nộp là 8.500.000 đồng. Trả lại cho bà Võ Thị T 5.526.200 đồng (số tiền 5.526.200 đồng trả lại cho bà Võ Thị T đã được thực hiện xong).

Ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C phải chịu số tiền chi phí hợp đồng đo đạc thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí trưng cầu giám định là 2.973.800 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng mà ông, bà đã nộp là 3.000.000 đồng. Trả lại cho ông Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C 26.200 đồng (số tiền 26.200 đồng trả lại cho Nguyễn Đình L và bà Nguyễn Thị C đã được thực hiện xong).

[4]. Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự. Trả lại cho Bà Võ Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2016/0001564 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. (Đã nộp tại biên lai số 0001105 ngày 05/03/2025).

[5]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND, VKSND Thành phố;
- Chi cục THA.DS Thành phố;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Khắc Hoàng