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: 14/2018/DS-PT
Ngày 29-5-2018
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: Ông Cao Văn Tuấn

Bà Vũ Thị Thu Hà

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phan Hoàng Trần Trọng An - 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 Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 và ngày 29 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 320/2018/QĐ-PT ngày 09/02/2018 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 1011/TB-TA ngày 16/5/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đặng Thị B, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1957; cùng nơi cư trú: Số 3 lô A8, khu D, phường E, quận A, thành phố Hải Phòng, đều có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Tạ Thị G, sinh ngày 21/12/1958; nơi cư trú: Số 9 H, đường I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 và ông Phạm Đình M, sinh năm 1957; cùng nơi cư trú: Số 4B đường E, quận A,

thành phố Hải Phòng; ông M có mặt, bà L có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1961; nơi cư trú: Số 10/28/212 O, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng; Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/03/2017 và Đơn đề nghị ngày 28/11/2017); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Tạ Thị G là bị đơn; bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/10/2016 và quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Ngày 11/5/2010, bà B và ông C (là chồng của bà B) có mua của bị đơn - bà G diện tích đất 28 m^2 tại thửa đất số 298; địa chỉ tại: Số 56/37 An Đà, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng với giá tiền là 420.000.000 đồng, có giấy viết tay. Sau khi mua diện tích đất này, năm 2012, gia đình bà B tiến hành xây dựng nhà thì bị bà L ngăn cản và nói chỉ được xây dựng diện tích 22 m^2. Nhận thấy giữa bà G và bà L vẫn còn tranh chấp về diện tích đất nêu trên nên bà B đề nghị bà G trả lại tiền nhưng bà G hứa sẽ nhờ người giúp để gia đình bà B có thể xây nhà được. Đến năm 2014, gia đình bà B tiếp tục xây dựng nhà thì giữa bà G và bà L lại có tranh chấp về diện tích đất nêu trên. Khi địa chính phường K tiến hành đo đạc thì bà B mới biết chỉ có 22 m^2, còn 6 m^2 không nằm trong diện tích 28 m^2 như giấy chuyển nhượng đã viết. Bà G xin lỗi bà B và tiếp tục nói để bà G thu xếp có thể xây nhà được. Đến năm 2016, do số tiền mua đất phải vay lãi nên vợ chồng bà B đã kiên quyết yêu cầu bà G phải trả lại số tiền đã mua đất. Do hai bên không tự giải quyết được với nhau nên bà B đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường K đề nghị được giải quyết. Ngày 28/4/2016 và ngày 03/6/2016, Ủy ban nhân dân phường K đã giải quyết nhưng không có kết quả. Nay bà B khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà B với bà G, yêu cầu bà G phải trả lại số tiền đã nhận là 420.000.000 đồng và tiền lãi trong 06 năm theo lãi suất của ngân hàng là 6,8% tương đương với số tiền là 171.360.000 đồng; cộng cả gốc và lãi là: 591.360.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 07/11/2016 và các văn bản khác có trong hồ sơ, bị đơn trình bày: Ngày 15/11/2009, bà G có mua của vợ chồng bà L 01 căn nhà mái bằng diện tích 54,99 m^2 với giá là 500.000.000 đồng. Sau khi mua xong, bà G mới phát hiện thực tế diện tích của căn nhà chỉ có 33 m^2, thiếu 22 m^2. Hàng năm, gia đình bà L cũng chỉ nộp thuế diện tích đất 33 m^2. Ngày 07/02/2010, tại Công an phường K,

vợ chồng bà L đã đồng ý đền bù cho bà G diện tích đất là 22 m^2 là phần đất sân của gia đình bà L tại số nhà 56C/37 I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng. Khi đo còn dư khoảng 6 m^2 đất chéo méo giáp ngõ đi chung bà L đồng ý giao cho bà G để khấu trừ vào khoản tiền 48.000.000 đồng còn nợ bà G. Tuy nhiên, nội dung này không được ghi vào biên bản vì người lập biên bản cho rằng các bên đã thỏa thuận, diện tích nhỏ nên gia đình bà L cũng không thể sử dụng vào việc gì được. Ngày 11/5/2010, bà G đã bán diện tích đất 28 m^2 nêu trên cho vợ chồng bà B. Việc mua bán diện tích đất 28 m^2 giữa các bên đúng như vợ chồng bà B đã trình bày. Nay bà B, ông C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 28 m^2, bà G đồng ý trả số tiền đã nhận là 420.000.000 đồng nhưng với điều kiện bà G phải lấy được đất từ vợ chồng ông M, bà L và không chấp nhận trả tiền lãi vì trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên không thỏa thuận việc này.

Tại bản tự khai ngày 21/4/2017 và các văn bản khác có trong hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Do có quan hệ quen biết nên bà L có vay tiền của bà G và một số người khác thông qua bà G khoảng hơn 200.000.000 đồng. Mặc dù chưa đến hạn thanh toán nhưng bà G đã dùng vũ lực ép bà L phải trả nợ. Do vậy, ngày 15/11/2009, vợ chồng bà L đã phải viết giấy chuyển nhượng nhà số 56A/37 I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng cho bà G với số tiền 500.000.000 đồng để thanh toán nợ. Căn nhà này bà L mua của ông Phạm Văn P vào năm 2004. Do vậy, không có lý do gì bà L phải bán diện tích đất 28 m^2 cho bà G thuộc sân của căn nhà 56C/37 khu I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng. Căn nhà trước đây bà L bán cho bà G là căn nhà 56A/37 I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng; không liên quan gì đến phần đất sân thuộc căn nhà 56C/37 I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng. Khi giao nhà cho bà G, bà L không đo diện tích đất, không xác định mốc giới, không ký giáp ranh, bà G là người tự đánh máy Giấy chuyển nhượng rồi đưa cho vợ chồng bà L cùng các con ký. Biên bản lập tại Công an phường K ngày 07/02/2010 thiếu 22 m^2 bà L ký là do bị ép buộc. Bà G bán 28 m^2 đất cho bà B là diện tích đất thuộc sân nhà 56C/37 I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng của gia đình bà L. Việc mua bán diện tích đất này giữa bà B và bà G, bà L không biết. Nay bà B khởi kiện bà G, thuộc trách nhiệm của bà G, không liên quan đến bà L. Khi bà B tiến hành làm nhà thì bà L đã không đồng ý và báo chính quyền địa phương giải quyết. Ngày 29/3/2017, ông M, bà L có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 15/11/2009 giữa ông M, bà L với bà Tạ Thị G vô hiệu và Hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 28/10/2010 giữa bà G với ông Q, bà R vô hiệu. Ông Q, bà R phải trả lại căn nhà đã mua của bà G cho bà L, ông M. Bà L sẽ có trách nhiệm trả lại bà G số tiền đã nhận, số tiền bà L nợ bà G và tiền lãi; đề nghị Tòa án đưa ông Q, bà R vào tham gia tố tụng.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 29/9/2017, Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 132, điểm c, d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 158, Điều 184, Điều 201, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 134, Điều 137, Điều 168, khoản 2 Điều 307, khoản 2 Điều 689, Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 46 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; khoản 2 Điều 26; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2010 giữa bà Đặng Thị B, ông Nguyễn Minh C với bà Tạ Thị G vô hiệu. Buộc bà Tạ Thị G phải thanh toán trả cho Đặng Thị B, ông Nguyễn Minh C số tiền là 591.360.000 đồng, trong đó số tiền bà G đã nhận là 420.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 171.360.000 đồng.

Không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, bà L.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2017, ông M, bà L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án với lý do bản án sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của ông M, bà L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 15/11/2009 giữa bà G với ông M, bà L và giao dịch mua bán nhà giữa bà G và vợ chồng ông Bùi Quang Q, bà Phạm Thị R vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu độc lập của ông M, bà L trong cùng vụ án này là không toàn diện và dứt điểm tranh chấp giữa các bên. Ngày 13/10/2017, bà G kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do bà G không có khả năng thanh toán một lần toàn bộ số tiền đã bán diện tích đất là 420.000.000 đồng cho ông C, bà B; không chấp nhận trả số tiền lãi vì cả hai bên đều có lỗi khi giao dịch chuyển nhượng đất; đề nghị Tòa án buộc ông M, bà L trả lại cho bà G diện tích đất 28 m^2 theo văn bản lập tại Công an phường K ngày 07/02/2010 hiện ông M, bà L đang quản lý.

Ngày 27/10/2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm nêu trên với lý do: Thứ nhất,

Tòa án sơ thẩm không đưa chồng của bà G vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót - vi phạm khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thứ hai: Bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trái với quy định của pháp luật, chưa xác định chính xác nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phần nội dung và nhận định của bản án sơ thẩm nêu yêu cầu của nguyên đơn là hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/5/2010, hoàn trả số tiền đã nhận và trả tiền lãi trong 06 năm với mức lãi suất là 6,8%/năm. Nhưng tại phần nhận định của bản án khi xem xét đánh giá yêu cầu của nguyên đơn thì lại xác định: " …yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ được chấp nhận". Tòa án sơ thẩm không định giá giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm; không xác định lỗi của các bên khi tham gia giao dịch chuyển nhượng đất, tiền đầu tư cải tạo đất, công trình xây dựng.... Thứ ba: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa khách quan và triệt để.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 28 m^2 ngày 11/5/2010 vì đã giao đủ tiền cho bà G nhưng không được quyền sử dụng diện tích đất như đã thỏa thuận và yêu cầu bà G phải trả số tiền đã nhận là 420.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là khoản tiền lãi trong thời gian 06 năm là 171.365.000 đồng. Thực tế kể từ khi giao dịch mua đất cho đến nay đã 08 năm nhưng bà B, ông C chỉ yêu cầu bà G phải trả khoản tiền lãi trong 06 năm và theo lãi suất thấp do Ngân hàng quy định là 6,8%/năm.

Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm kháng cáo và các lời trình bày tại cấp 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 của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng nghị, kháng cáo: Giữ nguyên quan điểm kháng nghị như Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng. Riêng lý do kháng nghị cần phải đưa ông S là chồng của bà G vào tham gia tố tụng đã được khắc phục nên thấy không cần thiết phải đưa ông S vào tham gia tố tụng trong vụ án. Để giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì với những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ chưa đủ căn cứ, vì vậy căn cứ

khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/LP-UBTVQH12 ngày 27-02-2009, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vụ án có kháng cáo, kháng nghị nên thuộc thẩm quyền của Tòa dân sự phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định và đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định của pháp luật; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng trong thời hạn luật định nên kháng cáo, kháng nghị đều hợp pháp.

[3] Về pháp luật áp dụng: Việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/5/2010 giữa các bên được xác lập vào thời điểm năm 2010, nay có tranh chấp nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 11/10/2016, bà B làm đơn khởi kiện đề nghị bà G phải trả số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng diện tích đất 28 m^2 tại số nhà 56C/37 I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng. Giao dịch mua bán diện tích đất 28 m^2 nêu trên thể hiện trên Giấy bán đất ngày 11/5/2010 chỉ có vợ chồng bà B, ông C với bà G, không có ông Nguyễn Quốc S là chồng của bà G. Bản thân ông S cũng trình bày không biết và không liên quan gì đến việc bà G giao dịch bán diện tích đất 28 m^2 cho vợ chồng bà B, ông C, đó là tài sản riêng của bà G, nay các bên có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông S không có ý kiến gì. Bà G xác nhận diện tích đất bà bán cho vợ chồng ông C, bà B không phải là tài sản chung của vợ chồng mà là tài sản riêng của bà G. Bà G không đề nghị đưa ông S vào tham gia tố tụng. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không xác định phải đưa ông S vào tham gia tố tụng trong vụ án là có cơ sở.

- Xét kháng cáo, kháng nghị:

[5] Đối với nội dung kháng nghị về việc không xem xét giải quyết yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, bà L là chưa khách quan và triệt để, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ngày 29/3/2017, ông M bà L có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày

15/11/2009 giữa ông M, bà L với bà G và Hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 28/10/2010 giữa bà G với ông Q, bà R vô hiệu và giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Ông Q, bà R phải trả lại căn nhà đã mua của bà G cho bà L, ông M. Bà L sẽ có trách nhiệm trả lại bà G số tiền đã nhận và số tiền nợ gốc và tiền lãi bà L còn nợ bà G; đề nghị Tòa án đưa ông Q, bà R vào tham gia tố tụng. Nghiên cứu lời trình bày, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thấy rằng bà L vay nợ của bà G, để thanh toán cho khoản nợ thì các bên cùng nhau ký Giấy chuyển nhượng nhà, theo đó ông M, bà L đã đồng ý nhượng lại cho bà G căn nhà mái bằng diện tích 54,99 m^2 với giá là 500.000.000 đồng. Căn nhà này là căn nhà số 56A/37 I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng. Sau khi mua bà G mới phát hiện ra diện tích của căn nhà chỉ có 33 m^2, còn thiếu 22 m^2. Vì thế, bà G đã làm đơn trình báo ra Công an phường K đề nghị được giải quyết. Theo nội dung Biên bản giải quyết ngày 07/02/2010 lập tại trụ sở Công an phường K thì ông M, bà L đồng ý bù lại cho bà G diện tích đất 22 m^2 là diện tích sân của căn nhà số 56C/37 I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng. Ngày 28/9/2010, bà G đã chuyển nhượng lại ngôi nhà số 56A/37 I cho ông Bùi Quang Q, bà Phạm Thị R với giá 600.000.000 đồng. Còn diện tích đất 22 m^2 ông M, bà L đền bù cho bà G (sau khi Công an phường can thiệp), bà G đã chuyển nhượng cho ông C, bà B như nêu trên. Như vậy, quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn với bà G và giữa ông M, bà L với bà G là các tranh chấp độc lập, không liên quan đến nhau; các bên giao kết với nhau bằng những hợp đồng độc lập và là những tài sản độc lập. Yêu cầu của nguyên đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các yêu cầu khác nhau và để giải quyết được các yêu cầu này thì thành phần các đương sự tham gia tố tụng cũng khác nhau. Cụ thể để giải quyết được yêu cầu độc lập của ông M, bà L thì cần phải đưa ông Q, bà R vào tham gia tố tụng còn ông C, bà B lại không cần phải tham gia tố tụng trong quan hệ tranh chấp này. Để giải quyết quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn với bà G thì không cần phải đưa ông M, bà L vào tham gia tố tụng. Vì vậy, cần căn cứ khoản 2 Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự tách yêu cầu của ông M, bà L để giải quyết bằng một vụ án khác. Ông M, bà L có thể làm đơn gửi đến Tòa án có thẩm quyền để khởi kiện đối với bà G bằng một án dân sự khác. Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông M, bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án thì lẽ ra phải xem xét yêu cầu đó có thể giải quyết trong cùng vụ án này hay không, nếu không thì phải tách yêu cầu độc lập để giải quyết bằng một vụ án khác. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên không xem xét yêu của độc lập của họ là không đúng quy định của pháp luật.

[6] Về yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận ngày 11/5/2010 đã cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 28m^2 tại I, phường K, quận A, thành phố Hải Phòng. Bà G đã nhận số tiền chuyển nhượng đất là 420.000.000 đồng nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng là

chuyển giao cho ông C, bà B đủ diện tích đất như hai bên đã thỏa thuận. Lý do dẫn đến việc bà G không bàn giao được diện tích đất như đã thỏa thuận cho bà B, ông C là do diện tích đất này giữa bà G và ông M, bà L vẫn còn đang tranh chấp; diện tích đất theo văn bản lập tại Công an phường K ngày 07/02/2010 chỉ có 22 m^2. Chính vì vậy, khi bà B, ông C có ý định xây dựng nhà thì lại bị ông M, bà L ngăn cản. Do bị bà L ngăn cản nên ông C, bà B chưa xây dựng được công trình gì trên đất và cũng không cải tạo làm tăng giá trị của đất. Năm 2016, bà L, ông M đã xây dựng 01 nhà bếp trên diện tích đất này và hiện đang quản lý, sử dụng. Hiện cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất không đề nghị Tòa án định giá và thống nhất xác định giá trị của diện tích đất đang tranh chấp đúng như giá trị tại thời điểm giao dịch là 420.000.000 đồng. Bà G đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/5/2010 dẫn đến việc nguyên đơn không thực hiện được quyền sử dụng đối với diện tích đất 28 m^2 từ khi giao kết cho đến nay. Xét thấy lỗi dẫn đến việc ông C, bà B không được quyền sử dụng diện tích đất 28 m^2 là hoàn toàn thuộc về bà G. Bà G đã không nói thật về diện tích đất thực tế mà vợ chồng ông M, bà L đã đền bù lại cho bà G là 22 m^2 (theo văn bản lập tại Công an phường K ngày 07/02/2010) và việc đền bù này giữa các bên cũng chưa thực sự tự nguyện nên cho đến nay bà G vẫn chưa giao được diện tích đất 28 m^2 cho ông C, bà B. Trên thực tế, ông C, bà B chưa xây dựng công trình trên đất, cũng chưa làm gì tăng giá trị quyền sử dụng đất nên thiệt hại của nguyên đơn được xác định chính là đã bỏ tiền ra mua đất nhưng không được sử dụng đất. Kể từ khi giao dịch mua diện tích nêu trên cho đến nay là 08 năm nhưng nguyên đơn chỉ đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà G và chỉ yêu cầu bà G phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn khoản tiền lãi trong thời gian 06 năm (kể từ năm 2010 đến năm 2016), với lãi suất thấp theo quy định của ngân hàng là 6,8%/năm là hợp tình, hợp lý nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - theo quy định tại Điều 425, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Cũng cần phải nói thêm rằng, yêu cầu của nguyên đơn là: Đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng vô hiệu là nhận định, đánh giá không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí sơ thẩm đối với bị đơn không đúng quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên thấy rằng bản án sơ thẩm đã có những thiếu sót như Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐKNPT-VKS-DS đã nêu. Tuy nhiên, những thiếu sót này đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà có thể căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm cũng đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

[8] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.827.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 1449 ngày 27/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Bà G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai triệu) đồng. Bà G phải hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông M, bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về án phí phúc thẩm:

[11] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo bà G, ông M, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại các đương sự số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tạm giữ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do bà G nộp để đảm bảo việc thi hành bản án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Tạ Thị G; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Đình M.

Căn cứ vào Điều 425, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Buộc bà Tạ Thị G phải hoàn trả cho bà Đặng Thị B và ông Nguyễn Minh C số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng đất là 420.000.000 đồng và phải bồi thường

thiệt hại do có lỗi trong việc hợp đồng bị hủy bỏ số tiền là 171.360.000 đồng; tổng cộng là: 591.360.000 đồng (Năm trăm chín mươi mốt triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày Đặng Thị B và ông Nguyễn Minh C có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Tạ Thị G 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.

2. Tách yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình M để giải quyết bằng một vụ án khác.

3. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Đặng Thị B số tiền 13.827.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 1449 ngày 27/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

Bà Tạ Thị G phải chịu 27.654.000 đồng (Hai mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại là bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình M số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 1683 ngày 11/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Đình M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 2035 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

Bà Tạ Thị G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Tạ Thị G số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 2063 ngày 18/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng); nhưng tạm giữ số tiền này để đảm bảo việc thi hành bản án.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Tạ Thị G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Bà Tạ Thị G phải hoàn trả số tiền này cho bà Đặng Thị B.

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

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

Trần Minh Phương