

Bản án số: 57/2024/DS-PT

Ngày: 21/3/2024

*“V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng 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: Ông Lê Xuân Hải

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy

Ông Nguyễn Văn Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hằng 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 Nguyễn Thị Tú Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Định bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2023/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Công H - sinh năm: 1996 (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hữu P - sinh năm: 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu V, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020).

- Bị đơn: Ông Huỳnh L – sinh năm: 1960; Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. (có đơn xét xử vắng mặt)

2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn V, tỉnh Bình Định. (có đơn xét xử vắng mặt)

3. Bà Trần Thị H1 – sinh năm: 1964; địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. (có mặt)

4. Bà Nguyễn Ngọc T – sinh năm: 1965 (có đơn xét xử vắng mặt)

5. Bà Lê Thị T1 – sinh năm: 1965 (có đơn xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã P, T, Bình Định.

6. Ông Nguyễn Trần P1 – sinh năm: 1981 (vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị L1 – sinh năm: 1989 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ C, khu V, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

8. Ông Phạm Văn T2 - sinh năm: 1983 (vắng mặt)

9. Bà Trương Thị H2 - sinh năm: 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố V, TT.Diêu Trì, T, Bình Định.

Do có kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 14/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước và kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Công H và đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Hữu P trình bày: Vào ngày 14/01/2020, ông Trần Công H và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24, diện tích 297m², trong đó 50m² đất ở và 247m² đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Định chứng nhận số 99, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 01 năm 2020. Giá trị chuyển nhượng là 195.000.000 đồng, đã thanh toán đủ số tiền trên. Thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 295075, số vào sổ GCN CS18350 ngày 26 tháng 3 năm 2019. Vào thời điểm ông H nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì hiện trạng thửa đất giống như hiện trạng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trên đất không có nhà cửa, cây lâu năm, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên thi hành án và còn thời hạn sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ông H đã nhận bàn giao quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông T, bà T1 nhưng vì chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông H bỏ trống. Sau khi kết thúc tết Nguyên Đán năm 2020 thì ông H lên xem xét đất để cải tạo một số vị trí thì ông Huỳnh L tranh chấp quyền sử dụng thửa đất trên. Ông Huỳnh L cho rằng vào năm 2013 vợ chồng ông T, bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất này bằng giấy viết tay cho vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1. Sau đó, vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 cũng viết giấy tay chuyển nhượng đất lại cho ông Huỳnh L. Mặc dù ông H đã giải thích cho ông L

hiểu rằng thửa đất này đã sang tên cho ông H, nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông H nên ông L không có quyền đối với thửa đất này; ông L có thể liên hệ với vợ chồng ông P1, bà L1 để giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa họ nhưng ông L không đồng ý. Nay ông Trần Công H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thô cư được xác lập ngày 01 tháng 6 năm 2013 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị T3 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 là vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thô cư được xác lập ngày 19 tháng 9 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị H1 là vô hiệu. Tại đơn khởi kiện ông H yêu cầu Tòa công nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với 297m² của thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24 hiện đang tranh chấp nêu trên, yêu cầu ông Huỳnh L trả lại đất để cho ông H sử dụng nhưng ông Trần Hữu P đại diện cho ông Trần Công H rút yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với diện tích đất 297m² của thửa đất 993, tờ bản đồ số 24, không yêu cầu trả lại đất, giữ nguyên yêu cầu tuyên bố các hợp đồng nêu trên vô hiệu. Ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Ông H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông L. Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 993, tờ bản đồ số 24 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Công H đã được Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Định chứng nhận số 99, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 01 năm 2020 là vô hiệu thì ông H cũng không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng trên vô hiệu. Ông Trần Hữu P là người đại diện theo uỷ quyền của ông H đã được Toà án giải thích rõ việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật nhưng ông P không yêu cầu. Nếu ông H có yêu cầu thì ông H sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Ông H không tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với thửa đất của vợ chồng ông Phạm Văn T4, bà Trương Thị H2. Ngoài ra ông H và ông P không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Huỳnh L trình bày: Ngày 01/6/2013, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 có chuyển nhượng diện tích đất thô cư có diện tích 318m² tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, giới cận Đông giáp ruộng khoán canh tác; nam giáp đường đi; bắc giáp vườn ông Phan S; tây giáp đất còn lại của nhà ở ông T và bà T1 cho vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1; giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng. Hợp đồng được hai bên ký vào Giấy chuyển nhượng được ông Nguyễn Ngọc S1 - Trưởng thôn N chứng kiến và xác nhận. Vì không có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 19 tháng 9 năm 2018, vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 đã viết Giấy chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho vợ của ông là bà Trần Thị H1 với số tiền là 140.000.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và vợ chồng ông Nguyễn Trần P1 thống nhất giao diện tích đất này cho vợ chồng ông được trọn quyền sử dụng. Vợ chồng ông T cam kết sẽ có trách nhiệm tiếp tục làm các thủ tục sang nhượng đất cho vợ ông theo các nội dung đã cam kết. Tại thời điểm này diện tích đất vợ chồng ông T

chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Trần P1; vợ chồng ông Nguyễn Trần P1 chuyển nhượng lại cho vợ ông hiện ông T đang làm thủ tục tách thửa để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đến Ủy ban nhân dân xã, phòng công chứng để chứng thực, công chứng hợp đồng, khi nào tách thửa và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong vợ chồng ông Nguyễn Trần P1 sẽ cùng vợ chồng ông đến Ủy ban nhân dân xã H3 phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng đất của 02 bên đã thực hiện Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đồng ký, ghi đầy đủ họ tên vào văn bản. Về nghĩa vụ tài chính bên nhận chuyển nhượng là vợ của ông đã thanh toán cho bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 đủ số tiền 140.000.000 đồng. Tại đơn yêu cầu phản tố trước đây, ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 993, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Công H đã được Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Định chứng nhận số 99, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 01 năm 2020 là vô hiệu; yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư được xác lập ngày 01 tháng 6 năm 2013 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư được xác lập ngày 19 tháng 9 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị H1; vợ chồng ông đồng ý sử dụng diện tích đất theo diện tích đo đạc thực tế chứ không tranh chấp ranh giới đối với thửa đất liền kề của vợ chồng ông Phạm Văn T4, bà Trương Thị H2; vợ chồng ông đồng ý sử dụng diện tích 50m² đất ở, còn lại là đất trồng cây hàng năm khác chứ không yêu cầu công nhận hết thửa đất trên là đất ở; yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 295075, số vào sổ cấp GCN CS18350 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26 tháng 3 năm 2019 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 được quyền sử dụng thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24, diện tích 297m², trong đó 50m² đất ở và 247m² đất trồng cây hàng năm khác; ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 993, tờ bản đồ số 24 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Công H vô hiệu. Nay ông rút toàn bộ yêu cầu phản tố trên, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công H về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu; ông yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng trên vô hiệu, cụ thể yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông số tiền 140.000.000 đồng; yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông số tiền 460.000.000 đồng, vì vợ chồng ông T, bà T1 là người có lỗi dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại hoa màu, tài sản của vợ chồng ông trên thửa đất. Ngoài ra, ông không trình bày và yêu cầu

gì thêm.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có văn bản ngày 12/8/2022 ý kiến như sau: Ngày 12/3/2021, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 882322, số vào sổ số CH 14683 tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 24, diện tích 1261,9m², trong đó 300m² đất ở và 961,9m² đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị T1. Ngày 14/12/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện thủ tục chia tách, ký duyệt bản đồ tách thửa đối với thửa đất trên thành 03 thửa đất. Ngày 17/12/2018, ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng 256,9m² đất trong đó 100m² đất ở và 156,9m² đất trồng cây hàng năm khác cho vợ chồng ông Phạm Văn T4, bà Trương Thị H2. Ngày 26/3/2019, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thừa ủy quyền của Sở T ký cấp tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 295075, số vào sổ cấp GCN CS18350 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 được quyền sử dụng thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24, diện tích 297m², trong đó 50m² đất ở và 247m² đất trồng cây hàng năm khác; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 295076, số vào sổ cấp GCN CS18351 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 được quyền sử dụng thửa đất số 224, tờ bản đồ số 24, diện tích 708m², trong đó 150m² đất ở và 558m² đất trồng cây hàng năm khác. Ngày 14/01/2020, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24, diện tích 297m², trong đó 50m² đất ở và 247m² đất trồng cây hàng năm khác cho ông Trần Công H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 99, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 được Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Định chứng nhận. Ngày 16/01/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận đăng ký chuyển quyền vào Giấy chứng nhận cho ông Trần Công H theo quy định của pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 295075, số vào sổ cấp GCN CS18350 cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 được quyền sử dụng thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24, diện tích 297m², trong đó 50m² đất ở và 247m² đất trồng cây hàng năm khác là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, tỉnh Bình Định có văn bản trình bày: Vào ngày 14/01/2020 Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn V tiếp nhận hồ sơ của ông Trần Công H yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 295075, số vào sổ cấp GCN CS18350 đối với thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24, diện tích 297m², trong đó 50m² đất ở và 247m² đất trồng cây hàng năm khác. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn V đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 99, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên, tỉnh Bình Định theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần Phúc trình b:
Năm 2013, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà T1 tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Khi mua, hai bên thống nhất mua với diện tích 318m² với giá 120.000.000 đồng. Hai bên mua bán đã giao tiền xong nhưng việc mua bán chỉ viết giấy tay vì thời điểm này đất mua chưa được tách thửa. Theo giấy mua đất thì hai bên thống nhất mua bán toàn bộ là đất ở. Do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông không sử dụng thửa đất này. Từ năm 2017 đến năm 2018, do mượn tiền của bà Trần Thị H1 nhưng không có khả năng trả nên vợ chồng ông đồng ý bán lại thửa đất trên cho vợ chồng ông Huỳnh L, bà Trần Thị H1 để cân trừ nợ. Số tiền hai bên chuyển nhượng là 140.000.000 đồng. Vợ chồng ông Huỳnh L, bà Trần Thị H1 đã thanh toán đủ số tiền còn lại. Sau đó, việc bà H1 sử dụng đất như thế nào ông không biết. Đến năm 2019, bà Trần Thị H1 có gặp ông yêu cầu ông liên hệ với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T để thương lượng và hợp thức về sổ đỏ cho bà Trần Thị H1. Ông gặp ông T thì ông T có yêu cầu ông đưa thêm tiền vì trong đất làm sổ đỏ có đất ở. Ông không đồng ý vì ông nhận chuyển nhượng của ông T 318m² đất ở. Đến cuối năm 2019, ông T có trả lời với ông là đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Công H. Từ đó, các bên xảy ra tranh chấp. Nay ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 và vợ chồng ông vô hiệu ông có ý kiến như sau: Việc mua bán ông đã giao tiền đầy đủ cho ông T nên ông không đồng ý vô hiệu hợp đồng. Đồng thời yêu cầu ông T giao đủ 318 m² đất ở như giấy chuyển nhượng để ông giao lại cho vợ chồng ông L. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Vợ chồng ông được quyền sử dụng thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 14683 ngày 12 tháng 3 năm 2012 tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Vợ chồng ông và vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 có mối quan hệ họ hàng nên ngày 01 tháng 6 năm 2013, vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 một phần đất có diện tích 318 m² bằng giấy viết tay. Hai vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất trên. Sau khi bán thì vợ chồng ông vẫn chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông Nguyễn Trần P1 mà do vợ chồng ông tiếp tục sử dụng. Sau đó vợ chồng ông tiến hành làm thủ tục tách thửa nhưng diện tích đất được tách chỉ có 297 m² trong đó có 50 m² đất ở. Vợ chồng ông có gặp ông Nguyễn Trần P1 để trao đổi về việc ông Nguyễn Trần P1 phải trả thêm các khoản chi phí cho vợ chồng ông trong đó gồm tiền đất ở, tiền xây tường rào lưới B40 để rào chắn giữa 2 thửa đất số 992 và thửa đất số 993, tiền đã chi phí để tách thửa. Ông Nguyễn Trần P1 không đồng ý và nói thửa đất này đã bán cho vợ chồng ông Huỳnh L nên ông Nguyễn Trần P1 không còn liên quan gì. Do đó, ông đã bán thửa đất này cho ông Trần Công H với giá 195.000.000 đồng. Việc vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 bán đất cho ông Huỳnh L thì ông không hay biết gì. Vợ chồng ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Trần P1 diện tích đất 318 m² là đất vườn chứ không chuyển nhượng đất ở; hợp

đồng trên có điều kiện, cụ thể vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 phải chịu chi phí xây dựng tường rào, chi phí làm sổ đỏ nhưng ông Nguyễn Trần P1 không đồng ý. Hiện nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Nguyễn Trần P1 thì hai bên đã thỏa thuận giải quyết xong. Vợ chồng ông không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Huỳnh L nên vợ chồng ông không đồng ý bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Huỳnh L. Ông thống nhất với yêu cầu của ông H. Ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01 tháng 6 năm 2013 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 thì các bên đã giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày: Bà thống nhất với lời khai và ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Ngọc T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T4 trình bày: Vào ngày 17 tháng 12 năm 2018, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 992, tờ bản đồ số 24, diện tích 265,9m² tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1. Tại đơn yêu cầu độc lập trước đây ông có yêu cầu Toà án xác định ranh giới thửa đất số 992, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24 nhưng vào ngày 03 tháng 8 năm 2022, các bên đã thống nhất ranh giới hai thửa đất trên và không tranh chấp gì nên nay ông rút toàn bộ yêu cầu trên. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H2 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông Phạm Văn T4.

Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công H. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh L.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư được lập ngày 01/6/2013 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần P1 với bà Nguyễn Thị L1 là vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư được xác lập ngày 19/9/2018 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị H1 là vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh L, bà Trần Thị H1 số tiền 140.000.000 đồng.

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông Huỳnh L, bà Trần Thị H1 số tiền 460.000.000 đồng.

5. Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư được xác lập ngày 01/6/2013 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông

Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 vô hiệu thì các bên có quyền khởi kiện để giải quyết trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 297m² đất đối với thửa số 993, tờ bản đồ số 24, tọa lạc thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định của ông Trần Công H.

7. Đình chỉ xét xử yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 993, tờ bản đồ số 24 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là anh Trần Công H đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn V, tỉnh Bình Định chứng nhận số 99, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 295075, sổ vào sổ cấp GCN CS18350 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/3/2019 của vợ chồng ông Huỳnh L, bà Trần Thị H1.

8. Đình chỉ xét xử yêu cầu vợ chồng ông Phạm Văn T4, bà Trương Thị H2 về việc yêu cầu xác định ranh giới thửa đất 992, tờ bản đồ số 24 và thửa đất 993, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 14/4/2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS với nội dung sửa một phần nội dung bản án bác yêu cầu phản tố của ông Huỳnh L buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 bồi thường cho vợ chồng ông Huỳnh L, bà Trần Thị H1 số tiền 460.000.000 đồng.

- Ngày 20/4/2023 ông Nguyễn Ngọc T kháng cáo yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh L về việc buộc vợ chồng Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị T1 bồi thường cho ông L số tiền 460.000.000 đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 14/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh L về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 bồi thường cho vợ chồng ông 460.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1]. Về tố tụng: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước và kháng cáo của Nguyễn Ngọc T là trong hạn, nội dung và hình thức đơn kháng

cáo, kháng nghị và đương sự nộp tiền tạm ứng án phí phù hợp với quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 18/8/2023, người kháng cáo ông Nguyễn Ngọc T, Lê Thị T1 có đơn xin vắng mặt; ngày 23/8/2023, ông Đặng Hữu B, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa (lần đầu) ngày 11/9/2023, bị đơn ông Huỳnh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định chuyển toàn bộ hồ sơ cho cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B khởi tố vụ án đối với hành vi của ông Nguyễn Ngọc T vì có dấu hiệu của tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã chuyển toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan cho Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B để giải quyết theo quy định của pháp luật, đồng thời ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự theo yêu cầu của đương sự. Đến ngày, 04/10/2023 Văn phòng cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B gửi Công văn số 284/VPCQCSĐT trả lời: Vụ án liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện T thụ lý, xác minh nguồn tin tội phạm và đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 54/QĐ-CSĐT ngày 08/12/2020, được Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước thống nhất, ông Huỳnh L không khiếu nại Quyết định không khởi tố vụ án hình sự này. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự trên và chuyển cho cơ quan CSĐT tỉnh B khởi tố hình sự đối với ông Nguyễn Ngọc T là không có căn cứ.

Do đó, ngày 13/10/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 10/2023/QĐPT-DS; Thông báo công văn trả lời của Văn phòng cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B số 3942/TB-TA ngày 23/10/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 4582/TB-TA ngày 11/12/2023.

[2]. *Về nội dung:* Ông Nguyễn Ngọc T và bà Lê Thị T1 đứng tên chủ sở hữu thửa đất số 224, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, có diện tích 1261,9m² (trong đó, có 300m² đất ở; 961,9m² đất trồng cây hàng năm) đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 882322 ngày 12/3/2012.

Ngày 01/6/2013 vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 lập hợp đồng chuyển nhượng “*Giấy chuyển nhượng đất thổ cư*” cho vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1, nội dung chuyển nhượng: Diện tích 318m², giáp cận: Đông giáp ruộng khoán canh tác; Nam giáp Tiểu lộ, Bắc giáp đất vườn ông Phan S; Tây giáp đất nhà ông T, bà T1, với số tiền 120.000.000 đồng. Hợp đồng này do các bên viết tay có xác nhận của Trưởng thôn N, nội dung hợp đồng thể hiện: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là ngang 12m, dài 26,5m, tổng diện tích 318m², loại đất thổ cư; vợ chồng ông P1 có nghĩa vụ trả mọi chi phí thủ tục hành chính để sang tên. Cam kết: Thửa đất nói trên thuộc sở hữu của vợ chồng ông T không có tranh chấp. Nếu ai có tranh chấp thửa đất ông T chịu hoàn toàn trước pháp luật và hoàn trả đủ số tiền cho người mua.

Ngày 19/9/2018, vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng “*Giấy chuyển nhượng đất thổ cư*” cho bà Trần Thị H1, nội dung chuyển nhượng: Diện tích đất 318m², trong đó Đ giáp ruộng khoán canh tác; đất giáp đất vườn ông Phan S; Tây giáp đất và nhà ở ông T, bà T1. Số tiền chuyển nhượng 140.000.000 đồng. Cam kết: Thửa đất nói trên thuộc sở hữu của vợ chồng ông P1 không có tranh chấp. Nếu ai có tranh chấp thửa đất ông P1 chịu hoàn toàn trước pháp luật và hoàn trả đủ số tiền cho người mua.

Ngày 22/11/2018 vợ chồng ông T nộp hồ sơ đề nghị tách thành 3 thửa: Thửa thứ nhất: Thửa đất số 224 có diện tích 708m²; thửa thứ hai: Thửa đất số 992 có diện tích 256,9m²; thửa thứ ba: Thửa đất số 993, có diện tích 297m². Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T tiến hành đo đạc, kiểm tra hiện trạng và ký duyệt tách thửa cho vợ chồng ông T theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 04/01/2019, vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn T4 và bà Trương Thị H2 thửa đất 992, tờ bản đồ số 24, diện tích 256,9m² (*trong đó, có 100m² đất ở và 156,9m² đất trồng cây hàng năm*) được cấp giấy chứng nhận số BI882322.

Ngày 26/3/2019 Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP295076 cho vợ chồng ông T, thửa đất số 224, tờ bản đồ số 24, diện tích 708m² (*trong đó: 150m² đất ở và 558m² đất trồng cây hàng năm*).

Ngày 16/01/2020, vợ chồng ông T chuyển nhượng thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24, diện tích 297m² (*trong đó, 50m² đất ở và 247m² đất trồng cây hàng năm*) và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý sang tên cho ông Trần Công H theo giấy chứng nhận số CP295075. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên anh H bỏ đất trồng. Đến khi kết thúc tết Nguyên Đán năm 2020 anh H cải tạo đất thì anh Huỳnh L cho rằng đất này vợ chồng ông T đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2013) và vợ chồng L, bà H2 mua từ vợ chồng ông P1 (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 19/9/2018 cho bà Trần Thị H1).

Do đó, ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2013 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông P1 là vô hiệu. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2018 giữa vợ chồng ông P1 và bà Trần Thị H1 vô hiệu; Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP295075 ngày 26/3/2019 do Sở T cấp. (*Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hữu P đã tự nguyện rút yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận nói trên*); Ông Huỳnh L có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 993 là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 295075 và CS18350 (*ông L đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố*); Ông Phạm Văn T4 và bà Trương Thị H2 đã có đơn yêu cầu độc lập (*ông T4, bà H2 đã rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập*). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu

cầu phản tố của ông Huỳnh L và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Phạm Văn T4 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật

[3]. *Xét hình thức, nội dung của hợp đồng*: Hai hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 01/6/2013 và ngày 19/9/2018 là giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/9/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Trần P1 (nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T ngày 01/6/2013). Đến ngày 19/9/2018 ông P1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị H1 mặc dù ông P1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H1 biết rõ nhưng vẫn ký kết hợp đồng với vợ chồng ông P1 là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/6/2013 và ngày 19/9/2018 đều vô hiệu theo quy định tại Điều 134, Điều 411 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129; Điều 131; Điều 408 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

[4]. *Xét Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước và kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T*: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng ông Huỳnh L, bà Trần Thị H1 số tiền 460.000.000 là không có cơ sở pháp lý, bởi lẽ: Vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông L, bà H1 không có giao kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L. Căn cứ vào giấy chuyển nhượng đất ngày 19/9/2018, được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H1 (vợ ông Huỳnh L), số tiền chuyển nhượng là 140.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/6/2013 được xác lập bên bán là ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1, số tiền nhận chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Ngoài ra, vợ chồng ông P1, bà L1 không yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông L, bà H1 và không có ý kiến về việc chuyển giao nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng ông T; Vợ chồng ông T cũng chưa có ý kiến về yêu cầu trên.

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ ngày giao dịch được xác lập; 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 (trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả); bên có lỗi thì phải bồi thường. Ông Huỳnh L yêu cầu vợ chồng ông T phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông 460.000.000 đồng (đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/9/2018 bên chuyển nhượng vợ chồng ông P1 và bà H1 nhận chuyển nhượng). Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/9/2018 các bên cam kết: Thửa đất thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông P1 nên vợ chồng ông P1 có trách nhiệm làm thủ tục sang nhượng cho bà H1 nếu có tranh chấp thửa đất vợ chồng ông P1 chịu hoàn toàn trách nhiệm. Vợ chồng ông T hoàn toàn không tham gia hợp đồng này, cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn do vợ chồng ông T và buộc vợ chồng ông T thanh toán toàn bộ giá trị sử dụng diện tích đất 300m² đất ở là không chính xác vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP299575, thửa đất số 993, tờ bản đồ số

24, diện tích 297m² (trong đó, 50m² đất ở và 247m² đất trồng cây hàng năm). Còn tại hợp đồng hai bên ký thỏa thuận chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông P1 là 318m² nên việc xác định lỗi của vợ chồng ông T không xác định lỗi của vợ chồng ông P1 là đánh giá chưa toàn diện xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Khi các bên có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2013 vô hiệu thì có quyền khởi kiện để giải quyết trong vụ án dân sự khác, phù hợp theo quy định pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước và kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T. Sửa bản án sơ thẩm.

[5]. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Điều 6; Điều 134; Điều 137; Điều 401; Điều 410; Điều 412; Điều 419; Điều 689; Điều 692; Điều 697 của Bộ luật Dân sự 2005.
- Điều 3; Điều 13; Điều 129; Điều 131; Điều 360; Điều 364; Điều 407; Điều 419; Điều 500; Điều 502; Điều 503; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.
- Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử: Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 14/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Phước; Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T. Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 35/2023/DSST ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh L về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 bồi thường cho vợ chồng ông số tiền 460.000.000 đồng.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư được xác lập ngày 01/6/2013 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư được xác lập ngày 19/9/2018 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị H1 là vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh L, bà Trần Thị H1 số tiền 140.000.000 đồng.

4. Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư được xác lập ngày 01/6/2013 giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 vô hiệu các bên có quyền khởi kiện để giải quyết trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 297m² đất đối với thửa 993, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định của ông Trần Công H.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu công bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Công H đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn V, tỉnh Bình Định chứng nhận số 99, quyển số 01/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 295075, số vào sổ cấp GCN CS18350 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/3/2019 của vợ chồng ông Huỳnh L, bà Trần Thị H1.

7. Đình chỉ xét xử yêu cầu vợ chồng ông Phạm Văn T4, bà Trương Thị H2 về việc yêu cầu xác định ranh giới thửa đất số 992, tờ bản đồ số 24 và thửa đất số 993, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thôn N, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

8. Về chi phí tố tụng:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Công H số tiền 2.500.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Công H số tiền 2.500.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh L số tiền 4.500.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh L số tiền 4.500.000 đồng.

- Vợ chồng ông Phạm Văn T4, bà Trương Thị H2 tự nguyện chịu số tiền 3.000.000 đồng (đã nộp xong).

9. Về án phí:

9.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Lê Thị T1 phải chịu số tiền 22.700.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Trần P1, bà Nguyễn Thị L1 phải chịu số tiền 7.300.000 đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí: Cho ông Trần Công H số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000759 ngày 29/9/2020; Hoàn trả cho ông Huỳnh L số tiền 21.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006056 ngày 17/02/2022; Hoàn trả cho ông Phạm Văn T4 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006291 ngày 13/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

9.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001518 ngày 27/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

10. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Xuân Hải