TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2019/DS-PT

Ngày 12/3/2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Chất.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Yến

Ông Nguyễn Huy Hiểu.

- ***Thư ký phiên tòa****:* Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương***: Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06,07,08 và ngày 11,12 tháng 3 năm 2019, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2018/DS-PT ngày 28/8/2018 về việc *''Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất''*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 19/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2018/QĐ-PT ngày 29/10/2018 và Các quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự :

- *Nguyên đơn:* Chị Chử Hoài T, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của chị T: Bà Nguyễn Thị Đ (Nguyễn Thị T), sinh năm 1960 là người đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 03 tháng 10 năm 2016 (Có mặt)

Đều có địa chỉ: Số 64 C, phường Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng Q – Luật sư Văn phòng luật sư An Phước thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương (Có mặt)

- ***Bị đơn:*** Ông Đào Văn C, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Lan O, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Số nhà 178 đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Trung K, sinh năm 1978 là người đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 10 tháng 01 năm 2017; (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, quận B, Hà Nội.

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

+ Bà Nguyễn Thị Đ (Nguyễn Thị T), sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 64 phố C, phường Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

+ Ông Nguyễn Công M (Nguyễn Văn M), sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 26 H, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

+ Anh Đào Mạnh H, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Nơi ĐKHKTT: Số nhà 605 C, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Chỗ ở: Số nhà 178 đường X, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

+ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 815 L, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- ***Người làm chứng:***

+ Ông Lê Đắc D, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 5/370 B, khu 7, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương;

+ Ông Vũ Thanh Q, sinh năm 1961(vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 6 phố N, phường Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

- Người kháng cáo:

+ Chị Chử Hoài T - Nguyên đơn;

+ Ông Đào Văn C và bà Nguyễn Thị Lan O - Bị đơn;

+ Bà Nguyễn Thị Đ - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

***- Người kháng nghị*:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là chị Chử Hoài T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Do muốn tặng cho con gái quyền sử dụng đất nên bà Nguyễn Thị Đ đã để chị T được đứng tên tại các giấy tờ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O. Giữa các bên đã xác lập và thực hiện hai giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Ngày 11/10/2010, ông C, bà O chuyển nhượng cho chị T 125m2 đất với số tiền 580.000.000đ. Bà Đ đã giao cho ông C, bà O nhận đủ số tiền 580.000.000đ tại nhà bà A và các bên có viết "Giấy sang nhượng đất".

- Ngày 16/10/2010, ông C, bà O chuyển nhượng cho chị T 250m2 đất với số tiền 1.300.000.000đ. Bà Đ đã giao cho ông C, bà O số tiền 1.300.000.000đ tại nhà bà A nhưng vì là số tiền lớn và nhiều tiền lẻ nên ông C, bà O yêu cầu bà Đ chuyển 1.100.000.000đ vào tài khoản của con trai là anh Đào Mạnh H. Vì không mang theo chứng minh nhân dân nên bà Đ đã nhờ bà A đứng tên là người chuyển tiền vào tài khoản của anh H. Số tiền 200.000.000đ còn lại bà Đ đã giao cho bà O trực tiếp nhận tại Phòng giao dịch Hải Tân- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam chi nhánh Hải Dương. Các bên có viết "Giấy chuyển nhượng đất" ghi ngày 09/9/2010 là ngày âm lịch, tương ứng với ngày 16/10/2010 dương lịch.

Vì tin tưởng nên khi nhận chuyển nhượng đất bà Đ không hỏi về nguồn gốc đất, không kiểm tra và không nhận giấy tờ đất. Vì vậy bà Đ không xác định được vị trí, kích thước cụ thể các thửa đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà O mà chỉ biết các thửa đất nằm ở khu vực phía sau Tỉnh Đoàn Hải Dương. Sau đó ông C, bà O cũng không bàn giao đất, không làm thủ tục sang tên giấy tờ đất cho chị T. Năm 2013, bà Đ biết toàn bộ diện tích đất ông C, bà O chuyển nhượng cho chị T đã bị Nhà nước thu hồi để xây dựng khu nhà ở cho quân nhân nên bà đã làm đơn tố cáo ông C, bà O. Sau khi cơ quan điều tra thông báo sự việc không có dấu hiệu tội phạm, bà Đ đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà O hoàn trả số tiền đã nhận nhưng ông C, bà O không thực hiện.

Do vậy chị T khởi kiện đề nghị huỷ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2010 và ngày 16/10/2010. Xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo hướng buộc ông C, bà O hoàn trả cho chị số tiền 1.880.000.000đ.

Thông qua ông C, bà Đ quen biết ông M và đã nhiều lần cho ông M vay tiền nhưng ông M không trả nợ cho bà. Vì vậy khi biết thông tin ông M được nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất phía sau khu vực Tỉnh Đoàn Hải Dương, bà Đ đã gặp và được ông M trả số tiền hơn 400.000.000đ. Vì vậy bà Đ không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn xác định số tiền 400.000.000đ là tiền Nhà nước bồi thường diện tích đất chị T nhận chuyển nhượng của ông C, bà O bị thu hồi.

Bị đơn là ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Đỗ Trung K trình bày:

Vợ chồng ông C, bà O và ông M có mua chung mảnh đất nông nghiệp diện tích hơn 800m2 ở phía sau Tỉnh Đoàn Hải Dương của ông Lê Đắc D nhưng không nhớ thời gian mua, giá tiền và số lô, số thửa mảnh đất nhận mua. Hai bên đã tự phân chia đất cho nhau. Vì khi đó ông C, bà O đang sinh sống tại Vũng Tàu nên không có điều kiện trực tiếp quản lý và làm thủ tục chuyển đổi mục đích từ đất

nông nghiệp sang đất ở nên ông bà đã ký "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 09/9/2010 với nội dung chuyển nhượng cho chị T 250m2 đất và "Giấy sang nhượng đất" ngày 11/10/2010 với nội dung chuyển nhượng cho chị T 125m2 đất nhằm mục đích giao cho bà Đ trông nom và làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất hộ. Các giấy chuyển nhượng do bà Đ viết sẵn từ trước và không ghi tên bà Đ mà ghi tên chị T là theo yêu cầu của bà Đ; khi ký giấy thì chỉ có mặt ông C, bà O, bà Đ. Vì chưa có mục đích chuyển nhượng đất cho bà Đ nên các bên chưa thỏa thuận về giá đất và ông C, bà O chưa nhận của bà Đ khoản tiền chuyển nhượng đất nào. Nội dung: "Tôi đã nhận số tiền là 580.000.000đ (năm trăm tám mươi triệu đồng chẵn)" tại "Giấy sang nhượng đất" ngày 11/10/2010; "Và số tiền đã nhận là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng chẵn)" tại "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 09/9/2010 được viết thêm vào sau khi ông C, bà O đã ký nhận và viết khi không có mặt ông C, bà O. Các bên đều thống nhất làm việc theo ngày dương nên không có căn cứ xác định ngày 09/9/2010 ghi tại "Giấy chuyển nhượng đất" là ngày âm lịch. Bà A, anh H không biết về thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên nên việc bà A chuyển vào tài khoản của anh H số tiền 1.100.000.000đ là giao dịch riêng giữa bà A và anh H. Mặt khác đã một thời gian dài, ông C, bà O không liên lạc được với anh H và không được anh H đưa lại số tiền bà A chuyển cho anh Hiền. Vì vậy ông , bà O không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T.

Sau khi ký các giấy chuyển nhượng đất, ông C đã đưa bà Đ đi xem và giao đất nhưng không lập văn bản về việc này. Một thời gian sau, bà Đ gọi điện cho ông C thông báo về việc đã thuê người xây tường bao quanh để giữ đất. Khi Nhà nước thu hồi mảnh đất phía sau Tỉnh Đoàn Hải Dương để xây dựng khu nhà ở quân nhân thì ông D là người trực tiếp nhận tiền bồi thường đất bị thu hồi. Ông D đã chuyển toàn bộ số tiền bồi thường cho ông M là 593.480.000đ. Ông M đã đưa lại cho bà Đ 400.000.000đ. Số tiền bà Đ nhận của ông M chính là tiền Nhà nước bồi thường khi thu hồi diện tích đất ông C, bà O bàn giao cho bà Đ theo các giấy chuyển nhượng đất ngày 09/9/2010, ngày 11/10/2010. Vì vậy ông C, bà O yêu cầu bà Đ phải hoàn trả số tiền 400.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị A trình bày: Bà là em gái của bà Đ và được chứng kiến việc bà Đ, ông C, bà O thỏa thuận chuyển nhượng đất ở phía sau Tỉnh Đoàn Hải Dương vì các bên thỏa thuận và giao nhận tiền tại nhà bà, nhờ bà viết hộ các giấy chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà không biết nguồn gốc đất, không biết số lô, số thửa đất các bên chuyển nhượng cho nhau. Viêc bà Đ chuyển tiền cho ông C, bà O đúng như bà Đ trình bày. Vì nội dung ông C đọc cho bà viết chưa thể hiện số tiền đã nhận của bà Đ nên các bên nhờ bà viết thêm nội dung "Tôi đã nhận số tiền là 580.000.000đ (năm trăm tám mươi triệu đồng chẵn)" tại "Giấy sang nhượng đất" ngày 11/10/2010; "Và số tiền đã nhận là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng chẵn)" tại "Giấy chuyển nhượng đất"

ngày 09/9/2010. Các nội dung này được viết sau nhưng vẫn có sự chứng kiến và đồng ý của ông C, bà O.

Người làm chứng là ông Lê Đắc D trình bày: Năm 2005- 2006, ông M nhờ ông đứng ra mua hộ đất nông nghiệp ở khu xứ đồng đường 5 *(nay là khu đất phía sau Tỉnh Đoàn Hải Dương)*. Mục đích ông M mua đất là để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất trồng cây lâu năm hoặc đất ở. Ông đã mua hộ ông M 802m2 đất nông nghiệp của các hộ gia đình ở phường B gồm: Mua của hộ bà Hoàng Thị T 344m2 ; mua của hộ ông Nguyễn Bá Q 339m2 ; mua của hộ ông Lê Đắc N 119m2. Nguồn tiền mua đất là của ông M đưa nên ông không biết có ai khác góp tiền mua chung đất với ông M hay không. Sau khi mua đất, ông đã làm giấy ủy quyền và giao các giấy tờ mua bán, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Năm 2011- 2012, UBND thành phố Hải Dương tiến hành thu hồi 802m2 đất mà ông mua hộ ông M để cấp cho Ban chỉ huy quân sự thành phố H làm nhà ở quân nhân. Ông là người nhận tiền bồi thường với mức 740.000đ/m2; tổng số tiền bồi thường ông nhận là 593.480.000đ. Ngoài tiền bồi thường đất thì ông còn nhận tiền bồi thường về xây dựng nhưng không nhớ số tiền là bao nhiêu. Năm 2013, bà Đ gặp ông và trình bày việc mua đất cho con gái ở phía sau Tỉnh Đoàn Hải Dương. Người bán là ông C, bà O nhưng có liên quan đến ông M vì sau khi mua đất thì ông M yêu cầu bà đưa tiền để lo thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xây tường bao, san lấp… Bà Đ nhờ ông khi nào nhận được tiền bồi thường thì gọi điện cho bà đến gặp ông M để giải quyết. Vì vậy ông đã gọi điện cho cả ông M và bà Đ đến nhà ông và ông giao cho ông M trực tiếp nhận số tiền bồi thường là 593.480.000đ *(không nhớ thời gian cụ thể)*. Ông nghe được nội dung bà Đ yêu cầu ông M phải hoàn trả tiền san lấp, xây dựng nhà tạm, tiền tôn và tiền ông M vay bà Đ. Ông M không đưa hết cho bà Đ số tiền đã nhận của ông mà chỉ đưa khoảng hơn 400.000.000đ.

Ông Vũ Thanh Q trình bày: Ông được ông M và bà Đ thuê xây bức tường bao quanh khu đất phía sau Tỉnh Đoàn Hải Dương do bà Đ mua của ông C, bà O với số tiền 35.000.000đ.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 19/6/2018 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 01/2018/QĐ-SCBSBA ngày 12/7/2018, Tòa án nhân dân thành phố H đã áp dụng Điều 122, 127, 128, 137, 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 113 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 227, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Chử Hoài T.

- Tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tiêu đề "Giấy chuyển nhượng đất" ghi ngày 09/9/2010 và "Giấy sang nhượng đất" ghi ngày 11/10/2010 vô hiệu.

- Buộc ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O phải thanh toán trả chị Chử Hoài T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 780.000.000đ *(bảy trăm tám mươi triệu đồng)*.

+ Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của chị Chử Hoài T về việc yêu cầu ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O phải thanh toán trả số tiền 1.100.000.000đ *(một tỷ một trăm triệu đồng)*.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán trả ông Đào Văn C và bà Nguyễn Thị Lan O số tiền Nhà nước bồi thường diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Chử Hoài T bị thu hồi là 277.500.000đ *(hai trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng)*.

+ Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán trả số tiền 122.500.000đ *(một trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng)*.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 20 tháng 6 năm 2018, bị đơn ông Đào Văn C và bà Nguyễn Thị Lan O kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần yêu cầu bị đơn trả nguyên đơn 1.880.000 đồng.

Ngày 02 tháng 7 năm 2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm xác định bà không có nghĩa vụ phải trả bất kỳ khoản tiền nào cho bị đơn.

Ngày 02 tháng 7 năm 2018, nguyên đơn chị Chử Hoài T kháng cáo đề nghị buộc ông C bà O phải trả chị số tiền 1.880.000 đồng.

Ngày 03 tháng 7 năm 2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân đân thành phố Hải Dương kháng nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không buộc bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Ông C bà O, bà Đ giữ nguyên nội dung kháng cáo; Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị; chị T rút toàn bộ kháng cáo.

- Chị A xác định bà Đ là người trực tiếp giao tiền chuyển nhượng QSDĐ cho ông C bà O trong hai giao dịch ngày 11/10/2010 và ngày 16/10/2010 (tức ngày 9/9 (âm lịch) năm 2010. Bà là người chứng kiến và viết giấy chuyển nhượng cho

hai bên và do ông C đọc cho bà viết, riêng số tiền 1,1 tỷ đồng của giao dịch ngày 16/10/20110 bà là người chuyển tiền hộ bà Đ vào tài khoản của anh H (là con trai ông C) do ông C bà O cho số tài khoản, số tiền còn lại 200 triệu đồng bà Đ giao trực tiếp cho bà O ngay tại Ngân hàng Hàng Hải chi nhánh Hải Dương.

- Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý cho đến trước khi nghị án. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị HĐXX đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, chấp nhận kháng cáo của bà Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát trong thời hạn quy định tại Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự là kháng cáo, kháng nghị hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa ông C, bà O, chị T vắng mặt nhưng có mặt người đại diện; ông M, anh H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ, nên HĐXX giải quyết vắng mặt các đương sự theo quy định chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa chị T rút toàn bộ kháng cáo, việc rút kháng cáo là tự nguyện, không bị ép buộc và phù hợp với quy định tại Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự nên HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của chị T.

[2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn về không nhất trí trả cho nguyên đơn số tiền 1.880.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng vào ngày 11/10/2010 và ngày 16/10/2010 tức là ngày 09/9 (âm lịch) năm 2010, HĐXX thấy rằng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C bà O với chị T mà trực tiếp với bà Đ là thể hiện ý nguyện và mục đích chuyển nhượng của 2 bên. Khi xác lập giao dịch giữa bà Đ và ông C bà O đã lập thành văn bản, các bên ký tên và có sự chứng kiến của chị A. Bà Đ đã tiến hành giao tiền 580.000.000 đồng đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 125m2 vào ngày 11/10/2010 tại nhà bà A là có thật, vì căn cứ vào lời khai của bà Đ, chị A và lời thừa nhận đã nhận hết tiền chuyển nhượng đất của bà Đ tại 2 lời khai của ông C khi làm việc với Cơ quan điều tra Công an TP H. Ông C bà O cho rằng xác lập giao dịch chuyển nhượng đất là để nhờ bà Đ trông coi, quản lý giúp nên các bên không giao tiền cho nhau là không có căn cứ. Sau khi các bên đã chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 125m2 xong thì ngày 16/10/2010 giữa bà Đ và vợ chồng ông C bà O lại xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 225m2 giá 1.300.000.000 đồng. Theo lời khai của bà A, bà Đ và các chứng từ, tài liệu do ngân hàng TMCP Hằng Hải chi nhánh Hải Dương

cung cấp cũng như lời thừa nhận của ông C tại Cơ quan điều tra, thì xác định sau khi ký văn bản chuyển nhượng đất bà Đ đã trả cho ông C bà O số tiền là 1.300.000.000 đồng bằng việc chuyển vào tài khoản của anh H con ông C bà O là 1.100.000.000 đồng, số tiền còn lại trả trực tiếp 200.000.000 đồng cho bà O. Tuy nhiên chưa có căn cứ xác định anh H rút 1,1 tỷ đồng trong tài khoản của anh đưa cho ông C, bà O. Ông bà C O không thừa nhận đã nhận 1,1 tỷ đồng cho nên chỉ xác định ông C bà O nhận tiền của bà Đ 200.000.000 đồng khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 225m2 vào ngày 16/10/2010. Số tiền 1,1 tỷ đồng anh H đang quản lý, bà Đ có quyền đòi lại số tiền này bằng yêu cầu khởi kiện vụ án khác. Như vậy có căn cứ xác định ông C bà O đã nhận số tiền của bà Đ khi thực hiện 2 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 780.000.000 đồng. Các giao dịch do các bên xác lập đã vi phạm pháp luật cả về hình thức và nội dung cho nên bị vô hiệu. Vì vậy bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông C bà O phải hoàn trả cho bà Đ (chị T) số tiền 780.000.000 đồng là đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn cho rằng không xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Đ (chị T) vào ngày 16/10/2010 mà vào ngày 9/9/2010, tuy nhiên ngày 16/10/2010 là ngày dương lịch và ngày 9/9/2010 là ngày âm lịch, hai ngày này là một. Nên giao dịch ngày 9/9/2010 cũng là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/10/2010.

[2.3] Đối với kháng cáo của bà Đ không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà không phải trả cho vợ chồng ông C bà O khoản tiền nào và xem xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố H, HĐXX thấy rằng:

- Căn cứ vào lời khai của ông D, bà Đ thì xác định ông M có nhận tiền bồi thường diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của ông Minh tại nhà ông D. Ngay sau đó ông M có đưa cho bà Đ số tiền khoảng 400.000.000 đồng nhận của ông D. Như vậy bà Đ nhận số tiền này trong đó có tiền bồi thường giá trị QSDĐ của 2 thửa đất mà ông D đưa cho ông M. Cấp sơ thẩm buộc bà Đ phải trả cho ông C bà O số tiền bồi thường của hai thửa đất bị thu hồi là 277.500.000đ là có căn cứ. Bà Đ cho rằng số tiền 400.000.000đ là tiền ông M vay của bà nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, cho nên kháng cáo của bà Đ và kháng nghị của Viện kiểm sát không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Bà Đ, ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, chị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với yêu cầu rút kháng cáo tại phiên tòa, bà O được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định vì bà là người già trên 60 tuổi.

[3.2] Bản án sơ thẩm tính án phí chưa chính xác đối với chị T về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Mặc dù các bên không có kháng cáo về phần

này nhưng cần xem xét để đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 thì đối với trường hợp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ngoài việc phải chịu án phí không có giá ngạch đương sự còn phải chịu án phí có giá ngạch, nếu có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc phải bồi thường thiệt hại. Như vậy, chị T không phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản cũng không phải bồi thường một khoản nào khi hợp đồng vô hiệu nên không phải chịu án phí có giá ngạch. Bản án sơ thẩm quyết định chị T phải chị án phí đối với số tiền 1,1 tỷ đồng không được chấp nhận là không đúng pháp luật, cần sửa phần này của bản án cho phù hợp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị HĐXX không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn - chị Chử Hoài T.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Văn C bà Nguyễn Thị Lan O; kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sáT nhân dân thành phố H. Sửa bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 19/6/2018 của TAND thành phố H về phần án phí của chị Chử Hoài T.

Áp dụng Điều 122, 127, 128, 689, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, 468, 688 BLDS; Điều 106, 113 luật đất đai 2003; khoản 2 Điều 227, 147, 148 BLTTDS; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án năm 2009; Điều 27, khoản 4 điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

+ Chấp nhận một phần nội dung khởi kiện của chị Chử Hoài T về yêu cầu tuyên vô hiệu hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 9/9/2010, ngày 11/10/2010 và hoàn trả số tiền 780.000.000đ nằm trong số tiền 1.880.000.000 đồng.

- Tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/9/2010 và ngày 11/10/2010 giữa chị Chử Hoài T và vợ chồng ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O vô hiệu.

- Buộc ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O phải thanh toán trả chị Chử Hoài T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 780.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận một phần nội dung khởi kiện của chị Chử Hoài T yêu cầu ông C bà O phải hoàn trả số tiền 1.100.000.000 đồng nằm trong số tiền 1.880.000.000 đồng.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O. Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả số tiền 277.500.000 đồng cho ông C bà O.

+ Không chấp nhận một phần nội dung phản tố của ông Đào Văn C, bà Nguyễn Thị Lan O đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông bà số tiền 122.500.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Chị Chử Hoài T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả chị T 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai số AB/2014/0002552 ngày 15/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

+ Ông Đào Văn C phải chịu 20.762.500 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0002575 ngày 15/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H. Ông C phải nộp tiếp số tiền án phí là 10.762.500 đồng.

+ Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Lan O.

+ Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.876.000đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Chị Chử Hoài T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ với số tiền 300.000đ bà Đ (nộp thay chị T) đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2017/0002448 ngày 04/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, chị T đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Đào Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ với số tiền 300.000đ ông K đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số AA/2017/0002474 ngày 11/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H, ông C đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

+ Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Lan O.

+ Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0002449 ngày 04/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương. Bà Đ đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 12/3/2019.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*
- *TAND TP. H;*
- *VKSND TP. H;*
- *Chi cục THADS TP. H;*
- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chất