TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2023/DS-PT
Ngày 28/02/2023
"*Vv Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thúy Hằng
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hồng Ánh và ông Bùi Đức Thanh
Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Lam Thị Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2022/TLPT-DS ngày 02/12/2022 về việc: "*Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2023/QĐ-PT ngày 09/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2023/QĐ-PT ngày 20/02/2023, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** bà **Ngô Thị V**; địa chỉ: tổ 3, khu H, phường N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện: anh **Nguyễn Thế M**; địa chỉ: thôn C, xã V, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ nhận tài liệu, thư báo: số 575 N1, phường H1, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền số: 13527; quyển số 01/ 2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông **Đặng Hồng P** - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Luật sư Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: số 575 N1, phường H1, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: ông **Trần Văn L** và bà **Phạm Thị M**; cùng địa chỉ: khu 2, phường H2, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh, đều vắng mặt.

3. *Người kháng cáo:* người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Thế M.

4. *Người kháng nghị*: Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Ngô Thị V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là anh Nguyễn Thế M trình bày:***

Ngày 04/02/2002, vợ chồng ông Trần Văn L và bà Phạm Thị M chuyển nhượng cho bà Ngô Thị V quyền sử dụng đất diện tích 100m^2 (đất ở), tại địa chỉ thôn 2, xã H2 (nay là khu 2, phường H2), thành phố M, tỉnh Quảng Ninh, thể hiện bằng "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất", với nội dung: chuyển nhượng một ô đất ở, nhà ở, chiều rộng mặt đường là 5 mét; chiều sâu là 20 mét = 100m^2. Cụ thể như sau: nguồn gốc đất ở năm 1991, gia đình tôi được Nhà nước đưa ra cấp đất ở để xây dựng nhà ở, được xã H2 cấp cho 01 ô đất ở = 400m^2 đã làm nhà, ở ổn định lâu dài sinh hoạt, sinh sống làm ăn, không có tranh chấp, không có thế chấp, không vi phạm quy hoạch…, giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có sự chứng kiến, xác nhận của ông Đào Xuân Teo (trưởng thôn 2, xã H2).

Ngày 24/3/2021, bà V đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh yêu cầu xác nhận năm 2002, ông L và bà M đã chuyển nhượng cho bà V diện tích 100m^2 đất ở tại thôn 2, xã H2 theo Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 04/02/2002. Tòa án đã thụ lý, thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp, xác định: thửa đất tranh chấp không phải là đất ở mà là đất do hộ ông Trần Văn L khai hoang trồng cây lâu năm, do đó bà V đã rút đơn khởi kiện. Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Vợ chồng ông L - bà M đã lừa dối bà V khi chuyển nhượng đất, đã nói là đất kinh tế mới có làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất ở nên bà V mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa ông L - bà M với bà V vô hiệu; yêu cầu Tòa án căn cứ giá đất ở bị thu hồi của dự án hai bên đường dẫn cầu Bắc Luân II tại H2, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh theo Quyết định số: 2805/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ninh ngày 10/8/2020 *"V/v phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường GPMB dự án: khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường H2, thành phố M"* áp dụng trực tiếp đối với vị trí đất bị thu hồi theo dự án làm căn cứ tính giá trị bị thiệt hại tương ứng với diện tích đất trong đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (100m^2) để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

**** Đối với bị đơn ông Trần Văn L và bà Phạm Thị M trong quá trình giải quyết vụ án, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do***. Ông L gửi đơn trình bày đề ngày 16/11/2021 kèm theo bản chính Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự số: 30/2021/QĐST-DS ngày 18/8/2021 và Thông báo thụ lý vụ án số: 54 ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh qua dịch vụ bưu chính đến Tòa án, với nội dung: năm 1991, gia đình ông ra M xây dựng kinh tế mới, được cấp 01 mảnh đất với chiều ngang 15m mặt đường đi xuống Lục Lầm và chiều dọc dài 90m. Năm 2001, chú Lâm được ông Ngọc giới thiệu xuống nhà ông mua đất khai hoang, phá vỡ. Gia đình ông đã đồng ý

bán cho chú Lâm 100m^2 đất khai hoang trong đồi, hôm sau chú Lâm có dẫn một người tên là Nhung đến nhà ông xem đất rồi về. Đến ngày thứ 3, cô Nhung và chú Lâm dẫn bà Ngô Thị V xuống mua số đất đó nhưng cô Nhung là người trả tiền đất cho ông với số tiền là 9.000.000 đồng. Sau đó, chú Lâm đã xuống đo 100m^2 đất khai hoang, rồi mua cát, gạch, xi măng về thuê con ông Ngọc cùng hai con của ông xây một móng nhà 02 gian, cùng bờ rào 50 phân. Còn tiền xây chú Lâm trả bao nhiêu tiền ông không được biết. Từ lúc xây xong, gia đình ông chỉ biết bán đất cho chú Lâm và cô Nhung. Ông không liên quan đến bất kì giấy chuyển nhượng nào với bà V. Trong thời gian làm giấy tờ chuyển nhượng đất, ông cùng chú Lâm và cô Nhung đến nhà ông Teo trưởng thôn viết giấy tờ chuyển nhượng. Viết xong lúc ấy trời đã tối, mắt ông kém, cô Nhung không đọc cho ông nghe, nên ông không được biết nôi dung giấy tờ viết những gì. Ông Teo bảo ông ký vào giấy nên ông ký, vì ông chỉ biết bán mảnh đất đó cho chú Lâm và cô Nhung chứ không liên quan gì đến bà V. Xong mấy năm sau bà V mới đến một lần đòi tách sổ đỏ nhưng lúc đó gia đình ông chưa có sổ đỏ. Số đất 100m^2 bán cho chú Lâm và cô Nhung trị giá 9.000.000 đồng là chỉ lấy tiền công phá hoang. Bà M (vợ ông) không liên quan gì đến giấy tờ và không kí vào giấy chuyển nhượng đó mà Đơn chuyển nhượng viết tay có chữ kí của bà M, là sai với quy định của pháp luật. Bà V kiện gia đình ông, ngày 22/4/2021 có người Tòa án đem giấy xuống gia đình ông để giải quyết. Lúc ấy gia đình ông mải trình bày và có dẫn người Tòa án xem móng nhà và tường rào chú Lâm đã xây trước đó. Vì mảnh đất vào giữa hành lang dây điện cao thế, bà V có đòi tách sổ nhưng không tách được. Bà V còn mời cả trưởng khu 2 là ông Lương Văn Duẩn và phó Chủ tịch phường là ông Nguyễn Trung Đông xuống tại hiện trường để trình bày về mảnh đất đó. Cán bộ địa chính phường và thành phố đã kích động bà V làm đơn đưa ra Tòa, gần đây bà V có đưa 03 người xã hội đen xuống cũng đều lắc đầu và nói miếng đất này cho cũng không ai lấy. Xong bà V nói cô Nhung là bạn bè với nhau sao lại làm ăn như vậy. Ông có được nghe bà V nói là cô Nhung và chú Lâm đã bán cho bà V mảnh đất 100m^2 đó với giá 15.000.000 đồng. Hiện nay, bà V không muốn lấy miếng đất đã xây móng nhà và tường bao mà chú Lâm và cô Nhung đã mua lại của gia đình ông mà bà V đòi lấy sang mảnh đất khác của gia đình ông. Ông không đồng ý để bà V lấy sang mảnh đất khác.

Trong quá trình tố tụng những người làm chứng khai:

- Bà Mai Thị Dung trình bày: do có quan hệ quen biết với bà V từ trước nên vào năm 2002, khi bà V có ý định mua thửa đất của nhà bên cạnh nhà ông L - bà M nhưng ông L là người mời gọi bà V mua thửa đất mà các bên đang tranh chấp. Sau khi hai bên thống nhất việc chuyển nhượng, giá trị, diện tích thửa đất thì hai bên nhờ bà là người trực tiếp viết giúp *Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở* đề ngày 04/02/2002. Vợ chồng ông L là người cung cấp thông tin và đọc nội dung để bà viết, hai bên đã thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 100m^2 đất ở, giá là 15.000.000 đồng, đã thanh toán xong có sự chứng kiến của bà. Sau đó ông L - bà M với bà V có bàn giao thực địa, bà V cũng đã tiến hành xây tường bao xung quanh vào năm 2002 (tường bao xây bằng gạch ba banh, độ cao khoảng 02 - 03 hàng gạch). Do gia đình bà có công việc nội bộ, không có thời gian để ý việc xung quanh nên bà không biết bà V còn đóng góp công sức gì vào thửa đất nhận chuyển nhượng của ông L - bà M nữa không. Bà còn nghĩ bà V đã xây dựng nhà và ở ổn định tại đó chứ không đến

mức phải khởi kiện ra Tòa án. Bà không biết người đàn ông có tên là Lâm, người phụ nữ tên Nhung liên quan gì đến thửa đất; bản thân bà cũng không có liên quan đến quyền, lợi ích gì đối với thửa đất này.

- Anh Trần Văn Tuyền đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được, thể hiện nguồn gốc thửa đất mà anh Tuyền được cấp quyền sử dụng là do ông L - bà M (bố mẹ đẻ của anh Tuyền) tặng cho từ phần đất khai hoang năm 1991; vị trí đất bồi thường giải phóng mặt bằng theo Quyết định số: 2805/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh, giá là 7.650.000 đồng/1m^2. Tại biên bản chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập ngày 21/6/2021, thể hiện: hộ anh Trần Văn Tuyền đã nhận đủ số tiền theo phương án và tiến hành di chuyển khỏi vị trí và tháo dỡ vật kiến trúc, cây cối hoa màu để trao trả mặt bằng cho chủ dự án đảm bảo đúng thời gian quy định và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện. Như vậy, đến thời điểm hiện nay anh Tuyền đã bàn giao xong cho chủ dự án toàn bộ diện tích đất mà anh Tuyền được ông L - bà M tặng cho, trong đó có phần đất ông L - bà M đã chuyển nhượng cho bà V.

- Đối với ông Đào Xuân Teo (nguyên là Trưởng thôn 2 xã H2), Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do.

**** Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ, xác định***: trên cơ sở đối chiếu thông tin thửa đất thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp giữa bà V với ông L - bà M; địa chỉ thửa đất: khu 2, phường H2, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh do Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021, đối chiếu với các bản đồ cụ thể:

- Bản đồ giải thửa nông nghiệp năm 1999: thể hiện là đất hoang.

- Bản đồ địa chính năm 2007, bản đồ địa chính năm 2017: thể hiện người sử dụng là Trần Văn Tuyền nhưng diện tích rộng hơn diện tích trên sơ đồ hiện trạng.

- Về nguồn gốc thửa đất: trước kia của hộ ông L tự khai hoang năm 1991, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp trồng cây hàng năm ổn định liên tục; đến năm 2003, hộ ông L cho xây dựng nhà để ở; đến năm 2004, hộ ông L để lại thửa đất và nhà cho gia đình con trai là hộ anh Trần Văn Tuyền. Cùng năm 2004, hộ anh Tuyền làm thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị xã M công nhận quyền sử dụng đất và năm 2008, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất được hộ anh Tuyền sử dụng vào mục đích để ở ổn định liên tục; đến năm 2010, hộ anh Tuyền tách một phần thửa đất cho hộ ông Trịnh Văn Đáp và hộ anh Tuyền được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Trần Văn Tuyền. Sau đó, hộ anh Tuyền tiếp tục sử dụng vào mục đích để ở ổn định liên tục; đến năm 2020, thửa đất thuộc dự án khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường H2, thành phố M.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 131; Điều 705; Điều 706; Điều 707 và Điều 711 Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 3; Điều 30 và Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Khoản 3 Điều 27 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. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch chuyển quyền sử dụng đất ở lập ngày 04/02/2002 giữa ông bà Trần Văn L, Phạm Thị M với bà Ngô Thị V vô hiệu; chấp nhận một phần yêu cầu về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Buộc ông bà Trần Văn L và Phạm Thị M phải liên đới hoàn trả cho bà Ngô Thị V số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng).*

Buộc ông bà Trần Văn L và Phạm Thị M phải liên đới thanh toán cho bà Ngô Thị V số tiền bồi thường thiệt hại là 375.000.000 đồng *(Ba trăm bẩy mươi lăm triệu đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, ông bà Trần Văn L và Phạm Thị M còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về nghĩa vụ chịu án phí: ông Trần Văn L và bà Phạm Thị M phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 18.750.000 đồng (Mười tám triệu bẩy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà Ngô Thị V phải chịu 18.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được trừ đi số tiền 18.120.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007531 ngày 10/11/2021 và số 0007610 ngày 13/6/2022. Bà V còn phải nộp số tiền 630.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo quy định pháp luật.

- Ngày 12/10/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị V là anh Nguyễn Thế M có đơn kháng cáo đề ngày 11/10/2022, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về quyết định của bản án, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT/VKS-DS ngày 13/10/2022 của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh kháng nghị Bản án sơ thẩm do có vi phạm như sau:

Thứ nhất, về xác định tư cách tham gia tố tụng: Bản án sơ thẩm không xác định Ủy ban nhân dân thành phố M với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan.

Thứ hai, về nhận định của bản án: vợ chồng ông L - bà M khi chuyển nhượng cho bà V đã ghi sai nguồn gốc đất. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do có sự gian dối. Tuy nhiên, bản án lại nhận định hợp đồng vô hiệu do tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L - bà M chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp là không chính xác.

Thứ ba, về nội dung tuyên án: về án phí, bản án tuyên buộc ông L và bà M phải liên đới thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 15.000.000 đồng và thanh toán cho bà Ngô Thị V số tiền bồi thường thiệt hại là 375.000.000 đồng nhưng chỉ tuyên ông L và bà M phải chịu 18.750.000 đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch là vi phạm điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Về trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: bản án tuyên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, ông L và bà Mơ còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự mà không tuyên kể từ ngày bà V có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị V, là anh Nguyễn Thế M có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh giữ nguyên kháng nghị.

- Do các bị đơn đều vắng mặt nên không thực hiện được thủ tục thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, là ông Đặng Hồng P trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: theo nội dung đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 04/02/2002, giữa ông L – bà M với bà V thì ông L – bà M khẳng định nguồn gốc thửa đất ông L – bà M đang sử dụng là đất thuộc hạn mức 400m2 đất ở của hộ gia đình xây dựng kinh tế mới, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L – bà M đồng ý chuyển nhượng cho bà V 100m2 đất trong 400m2 đất ở này. Như vậy, thông tin về thửa đất mà ông L – bà M cung cấp khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V vào năm 2002 là hoàn toàn khác so với thông tin từ bản chứng nhận nhà, đất, tài sản trên đất số 76 ngày 12/8/2020 của Ủy ban nhân dân xã H2. Căn cứ Điều 142 của Bộ luật Dân sự năm 1995, có đủ cơ sở xác định giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L – bà M với bà V vô hiệu do bị lừa dối; căn cứ điểm c.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, thì bà V phải được bồi thường toàn bộ khoản tiền chênh lệch giá tài sản chuyển nhượng… tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Thế M nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày về nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như nêu trên, không bổ sung gì thêm.

- Kiểm sát viên trình bày kháng nghị, căn cứ của việc kháng nghị (nội dung theo Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/10/2022 của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố M).

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là anh Nguyễn Thế M trình bày ý kiến về nội dung kháng nghị: đề nghị Hội đồng xét xử xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát theo quy định pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; Kiểm sát viên đều không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra căn cứ cho thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh có vi phạm như nội dung kháng nghị đã nêu. Đối với nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là không có căn cứ để chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người diện theo ủy quyền của nguyên đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, là anh Nguyễn Thế M và Kháng nghị của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố M tỉnh Quảng Ninh, đều trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn L và bà Phạm Thị M đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/10/2022 của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố M:

[2.1] Đối với nội dung kháng nghị về xác định tư cách tham gia tố tụng: bản án sơ thẩm không xác định và đưa Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, xét thấy: căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị V đối với ông Trần Văn L – bà

Phạm Thị M là yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 04/02/2002, giữa ông L – bà M với bà V vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến quyền sử dụng đất ông L – bà M đã chuyển nhượng cho bà V và hồ sơ liên quan đến việc thu hồi, phương án bồi thường đối với quyền sử dụng đất này. Như vậy, Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh với vai trò là cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai thực hiện nhiệm vụ công vụ, đã cung cấp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án, không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết vụ án. Nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là không có căn cứ.

[2.2] Đối với nội dung kháng nghị về nhận định của bản án: vợ chồng ông L - bà M khi chuyển nhượng thửa đất cho bà V đã ghi sai nguồn gốc đất. Thực tế nguồn gốc đất là khai hoang, nhưng vợ chồng ông Luyến - bà M đã ghi vào giấy chuyển nhượng nguồn gốc đất do được Ủy ban nhân dân xã H2 cấp, nên bà V tưởng thật đã đồng ý chuyển nhượng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu do có sự gian dối, tuy nhiên bản án lại nhận định hợp đồng vô hiệu do tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L - bà M chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp là không chính xác, xét thấy: tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 04/02/2002, giữa ông L – bà M với bà V có ghi nguồn gốc đất là đất được cấp cho gia đình ông L thuộc diện kinh tế mới nhưng thực tế bà V cũng không nhìn thấy, chưa cầm giữ hoặc biết những loại giấy tờ này. Từ sau khi cùng ký vào đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đến nay, bà V đã nhiều lần nhắc nhưng gia đình ông L không thực hiện thủ tục tách thửa cho bà V; bản thân bà V cũng không đến các cơ quan có thẩm quyền để tìm hiểu về tính pháp lý của thửa đất, điều đó thể hiện bà V cũng đã biết rõ về nguồn gốc thửa đất ông L – bà M đã chuyển nhượng cho bà V. Bị đơn ông L – bà M mặc dù không tham gia tố tụng nhưng ông L có đơn trình bày thể hiện nội dung: bản thân ông L xác định tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 và cũng chưa có một trong các loại có giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Hơn nữa, tại biên bản xác minh ngày 12/5/2022 tại UBND phường H2, bản chứng nhận nhà đất dự án: khu đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường H2, thành phố M, số: 76/BCN-UBND ngày 12/8/2020 của UBND phường H2, thành phố M và bộ tài liệu về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND thành phố M phê duyệt, đều xác định về nguồn gốc đối với 100m^2 đất ông L - bà M chuyển nhượng cho bà V đã được ông L - bà M tặng cho con trai là Trần Văn Tuyền vào năm 2004. Cùng năm 2004, hộ anh Tuyền làm thủ tục xin công nhận quyền sử dụng đất và được UBND thị xã M công nhận quyền sử dụng đất; năm 2008 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất được hộ ông Tuyền sử dụng vào mục đích để ở ổn định liên tục. Đến năm 2010, hộ anh Tuyền tách một phần thửa đất cho hộ ông Trịnh Văn Đáp và hộ anh Tuyền được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Trần Văn Tuyền và tiếp tục sử dụng vào mục đích để ở ổn định liên tục. Đến năm 2020, thửa đất thuộc dự án khu

đô thị phía Nam cầu Bắc Luân II tại phường H2, thành phố M nên UBND thành phố M đã tiến hành thu hồi, thực hiện xong việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho con trai ông L, nên đến nay ông L - bà M không còn đất để giao cho bà V.

Như vậy, trong trường hợp này tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V, ông L - bà M chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất nên vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 1995, bản thân ông L - bà M đã không xác định có tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V nên đã tặng cho con trai thửa đất này. Bà V cho rằng ông L - bà M là chủ sử dụng đất hợp pháp, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tham gia giao dịch. Do đó, bà V tham gia giao dịch do bị nhầm lẫn về quyền sử dụng đất của ông L - bà M nên yêu cầu của bà V về việc yêu cầu Tòa án hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L - bà M với bà V bị vô hiệu do nhầm lẫn là có căn cứ theo Điều 141 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu do bên chuyển nhượng chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp mà thực hiện việc chuyển nhượng là không phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự và Luật Đất đai là có căn cứ. Vì bên nhận chuyển nhượng đã nhầm lẫn về quyền sử dụng hợp pháp của bên chuyển nhượng, không tìm hiểu về tính pháp lý của thửa đất, không thể chỉ căn cứ vào việc bên chuyển nhượng đưa ra thông tin về thửa đất. Bà V biết và buộc phải biết ông L - bà M có đủ điều kiện là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất hay không, nhưng bà V đã không tìm hiểu, chủ quan cho rằng ông L- bà M đủ điều kiện nên bà V nên vẫn tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L - bà M. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là không có căn cứ.

[2.3] Đối với nội dung kháng nghị về nội dung tuyên án:

[2.3.1] Về án phí: bản án tuyên buộc ông Trần Văn L và bà Phạm Thị M phải liên đới thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 15.000.000 đồng và thanh toán cho bà Ngô Thị V số tiền bồi thường thiệt hại là 375.000.000 đồng, nhưng chỉ tuyên vợ chồng ông L – bà M phải chịu 18.750.000 đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch, là vi phạm điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, xét thấy: theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông L - bà M phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch do Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, 750.000 đồng án phí có giá ngạch đối với số tiền 15.000.000 đồng, Tòa án tuyên buộc ông L – bà M phải trả lại cho bà V và 18.750.000 đồng án phí có giá ngạch đối với số tiền 375.000.00 đồng, Tòa án tuyên buộc ông L – bà M phải bồi thường thiệt hại cho bà V. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông L – bà M phải chịu là 19.800.000 đồng. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[2.3.2] Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: bản án tuyên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, ông bà Trần Văn L và Phạm Thị M còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự mà không tuyên kể từ ngày bà V có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong là

vi phạm điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, xét thấy: bản án sơ thẩm thuộc trường hợp có các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, phải tuyên: *"Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác"*. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị V, là anh Nguyễn Thế M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về quyết định của bản án, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy: bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông L – bà M với bà V vô hiệu; chấp nhận một phần yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, xác định lỗi đối với giao dịch dân sự vô hiệu thuộc về các bên là ngang nhau. Do đó, bà V chỉ được trả lại số tiền đã trả cho ông L – bà M để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 15.000.000 đồng và một nửa chênh lệch giá về quyền sử dụng đất là 375.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không có lỗi, tuy nhiên, như đã nhận định tại mục [2.2], bà V biết và buộc phải biết ông L - bà M có đủ điều kiện là người sử dụng hợp pháp của thửa đất hay không, nhưng bà V đã không tìm hiểu, chủ quan cho rằng ông L - bà M đủ điều kiện nên bà V có một phần lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên ngang nhau là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những nhận định phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị V, là anh Nguyễn Thế M; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh, sửa bản án sơ thẩm về án phí và về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

[4] Về án phí:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: ông Trần Văn L và bà Phạm Thị M phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch do Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, 750.000 đồng án phí có giá ngạch đối với số tiền 15.000.000 đồng, Tòa án tuyên buộc ông L – bà M phải trả lại cho bà V và 18.750.000 đồng án phí có giá ngạch đối với số tiền 375.000.00 đồng, Tòa án tuyên buộc ông L – bà M phải bồi thường thiệt hại cho bà V, tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông L – bà M phải chịu là 19.800.000 đồng.

Bà Ngô Thị V phải chịu 18.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với một phần yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không được Tòa án chấp nhận. Tòa án không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm. Căn cứ 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 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền án phí bà V phải chịu được trừ vào số tiền 18.420.000 đồng, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm bà V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007531 ngày 10/11/2021; số 0007610 ngày 13/6/2022 và số 0007654 ngày 28/10/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Bà V còn phải nộp 330.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Chấp nhận một phần quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh về nội dung giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ngô Thị V, là anh Nguyễn Thế M; chấp nhận một phần kháng nghị Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 131; Điều 141; Điều 705; Điều 706; Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 3; Điều 30 và Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Điểm b khoản 3 Điều 27; 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.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị V về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu và chấp nhận một phần yêu cầu của bà Ngô Thị V về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[1] Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 04/02/2002, giữa ông Trần Văn L - bà Phạm Thị M với bà Ngô Thị V vô hiệu.

[2] Buộc ông Trần Văn L và bà Phạm Thị M phải liên đới trả cho bà Ngô Thị V tổng số tiền 390.000.000 đồng *(Ba trăm chín mươi triệu đồng)*.

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; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về án phí:

- Ông Trần Văn L và bà Phạm Thị M phải liên đới chịu là 19.800.000 đồng *(Mười chín triệu, tám trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Ngô Thị V phải chịu 18.750.000 đồng *(Mười tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 18.420.000 đồng *(Mười tám triệu, bốn trăm hai mươi nghìn đồng)*, tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm mà bà V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007531 ngày 10/11/2021; số 0007610 ngày 13/6/2022 và số 0007654 ngày 28/10/2022, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Bà V còn phải nộp 330.000 đồng (Ba trăm, ba mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Lưu HSVA; VP.

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

Nguyễn Thúy Hằng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Nguyễn Hồng Ánh **Bùi Đức Thanh**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thúy Hằng