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

Bản án số: 60/2022/DS-PT
Ngày: 21/09/2022
V/v: *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đòi tài sản là QSSDĐ".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Phương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hiền

Bà Lê Thúy Phượng

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Hoàng Anh Tuấn – Thư ký TAND tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 09 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2022 về việc: "*Đòi QSDĐ, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại*"**.**

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 19/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2022, giữa:

***** *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950; Nơi cư trú: phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Cao Anh N – Công ty luật KP thuộc đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

***** *Bị đơn:* Ông Hồ Ngọc A, sinh năm 1969 và bà Hồ Viết Mỹ H, sinh năm 1970. Cùng nơi cư trú: phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1994; Hộ khẩu thường trú: phường BHH, quận CL, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

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

1. Ông Trần Bạch P, sinh năm 1945; Nơi cư trú: phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Mỹ I, sinh năm 1973; Nơi cư trú: xã Cam An Nam, huyện LC, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1974; Nơi cư trú: xã NTC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

4. Anh Trần Đức V, sinh năm 1978

5. Anh Trần Đức C, sinh năm 1981

6. Anh Trần Đức Q, sinh năm 1984

7. Anh Trần Đức O, sinh năm 1988

Cùng có nơi cư trú: phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Bạch P, bà Trần Thị Mỹ H, ông Trần Đức V, ông Trần Đức C, ông Trần Đức Q, ông Trần Đức O: Bà Nguyễn Thị Minh R, sinh năm 1985; Nơi cư trú: phường PC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 15/4/2016, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Năm 2005, bà Nguyễn Thị Đ và chồng là ông Trần Bạch P có vay của vợ chồng ông Hồ Ngọc A, bà Hồ Viết Mỹ H số tiền 14.000.000 đồng. Đến ngày 12/3/2006, vợ chồng bà Đ hỏi vay thêm số tiền 10.000.000 đồng, lúc này, vợ chồng ông A, bà H yêu cầu vợ chồng bà Đ phải để lô đất thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 06, diện tích 5835m2, tọa lạc tại phường NC, thành phố C cho ông bà canh tác, khi nào có tiền trả lại cho ông bà thì ông bà trả lại đất. Nguyên đơn bà Đ và con Trần Đức C không ký vào giấy bán đất. Thửa đất trên được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L512292, số vào sổ cấp GCN 00846 QSDĐ/CN-CR ngày 22/5/1998 cho hộ ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ. Thời điểm đó, hộ gia đình có 08 thành viên gồm ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ, các anh chị Trần Thị Mỹ I, Trần Thị Mỹ H, Trần Đức V, Trần Đức C, Trần Đức Q, Trần Đức O. Vợ chồng ông A sử dụng thửa đất trên từ đó đến nay. Năm 2014, vợ chồng bà Đ gom góp tiền và đề nghị trả số tiền nợ 24.000.000 đồng cho vợ chồng ông A để lấy lại đất canh tác. Lúc này, vợ chồng ông ảnh không đồng ý trả lại đất.

Do đó, bà Đ yêu cầu ông A, bà H phải trả lại cho hộ ông Trần Bạch P quyền sử dụng đất thửa đất số 07, tờ bản đồ số 06, diện tích 5835m2, tọa lạc tại phường NC, thành phố C.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông A, bà H: Nguyên đơn bà Đ đồng ý hủy Giấy sang nhượng đất canh tác đề ngày 12 tháng 3 năm 2006 và trả lại số tiền vay 24.000.000 đồng cho ông A, bà H; bà Đ không đồng ý bồi thường số

tiền 746.000.000 đồng. Vì bị đơn hưởng hoa lợi, lợi tức bằng việc đã canh tác thửa đất trên từ trước đến nay.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Lê Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 13/7/2005, vợ chồng ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ có vay của vợ chồng ông Hồ Ngọc A, bà Hồ Viết Mỹ H 6.500.000 đồng. Vì không có tiền trả nên ngày 12/3/2006, vợ chồng ông P, bà Đ có đến nhà năn nỉ sang nhượng đất cho vợ chồng ông A, bà H. Hai bên mua bán thỏa thuận đồng ý 24 chỉ vàng 97%, thời điểm đó giá vàng 1.000.000 đồng/chỉ nên trong giấy sang nhượng thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng đất là tiền mặt 24.000.000 đồng, khấu trừ vào số nợ 6.500.000 đồng, còn lại vợ chồng ông A, bà H giao lại số vàng tương ứng với số tiền mặt còn lại. Vợ chồng ông A, bà H và vợ chồng bà Đ, con trai bà Đ là Trần Đức C có viết giấy sang nhượng đất canh tác, các bên ký tên. Vợ chồng ông A, bà H vì không hiểu rõ quy định pháp luật về đất đai nên chỉ viết tay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đi làm thủ tục sang tên ngay từ thời điểm sang nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó, bà Đ mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2010 để thế chấp ngân hàng, còn lại vợ chồng ông A, bà H giữ bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, bà Đ có ghi nội dung này vào giấy sang nhượng đất. Ngày 11/6/2006, ông A, bà H có đại diện hộ gia đình có tài sản bị giải tỏa do xây dựng hệ thống kênh tưới loại 3 và cũng là người nhận số tiền bồi thường giải tỏa 2.200.000 đồng đối với diện tích đất bị giải tỏa 155.9m2 thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường NC, thành phố C. Bà Đàng không đồng ý nên Ủy ban nhân dân phường NC giải quyết ông A, bà H đưa lại cho bà Đ 400.000 đồng tiền gốc mía, còn ông A, bà H nhận 1.800.000 đồng. Sau đó vợ chồng ông A, bà H sử dụng diện tích đất 5.800m2 này trồng mía từ năm 2007 đến nay. Năm 2010, vợ chồng ông A, bà H đến nhà yêu cầu vợ chồng bà Đ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để sang tên làm thủ tục theo đúng quy định của pháp luật nhưng ông bà không đưa. Sau đó, bà Đ nhiều lần yêu cầu ông A, bà H trả đất, riêng ông P nói đã bán cho vợ chồng ông A, bà H nên để vợ ông A, bà H canh tác, sử dụng. Bà Đàng lợi dụng lòng tin và sự không hiểu biết của ông A, bà H để chiếm lại mảnh đất trên.

Nay đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất của bà Đ, ông A, bà H không đồng ý. Ông Ảnh, bà H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông A, bà H và ông P, bà Đ, ông C là vô hiệu; yêu cầu ông P, bà Đ, ông C phải trả số tiền đã nhận là 24.000.000 đồng; xét yếu tố lỗi của các bên khi giao kết hợp đồng, ông A và bà H yêu cầu ông P, bà Đ, ông C phải bồi thường 1/2 giá trị đất thực tế sau khi trừ đi số tiền sang nhượng đất 24.000.000đồng theo giá trị đất tại Biên bản định giá tài sản ngày 22/10/2021 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự là 560.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ I trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bạch P và bà Trần Thị Mỹ H, ông Trần Đức V, ông Trần Đức C, ông Trần Đức Q, ông Trần Đức O là bà Nguyễn Thị Minh R trình bày:*

Ông P chỉ có mối quan hệ vay mượn tiền với bị đơn số tiền 24.000.000 đồng cùng với bà Đ và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P và các con không ký vào giấy sang nhượng đất nào cả.

Các ông bà P, H, V, C, Q, O đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông P và các ông bà H, V, C, Q, O không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Năm 2005, 2006 nguyên đơn đã nhiều lần vay của bị đơn số tiền 24.000.000 đồng, để đảm bảo trả nợ bị đơn đề nghị nguyên đơn lập văn bản là sang nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế theo ý chí của nguyên đơn là cầm cố tài sản. Điều này cũng thể hiện tại phần cuối của trang 2 "Giấy sang nhượng đất canh tác lập ngày 12/3/2006, nguyên đơn có ghi và ký tên dưới phần *"Bị-chú có mượn sổ đỏ kể từ năm 2006-2010 sẽ trả cho chú Ảnh vợ chồng chú Ảnh có cho vợ chồng tôi mượn lại sổ đỏ trong thời gian là 5 năm vì hoàn cảnh gia đình tôi khó khăn cho nên vợ chồng tôi mượn lại sổ đỏ để vay tiền ngân hàng trong thời gian, vợ chồng tôi xin thành thật và cảm ơn"*, thì đây là phần thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn. Giấy sang nhượng này được nguyên đơn viết tại nhà của nguyên đơn, không có sự thỏa thuận bàn bạc giữa các bên, không có ý chí xác lập hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy sang nhượng này được tách làm 02 phần: phần đầu là sang nhượng, phần sau (phần bị chú) là sự thỏa thuận của 02 bên về việc bị đơn cho nguyên đơn mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó khẳng định các bên không tồn tại quan hệ sang nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, đồng ý tuyên bố giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nguyên đơn, nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 22.200.000 đồng sau khi cấn trừ số tiền 1.800.000 đồng mà bị đơn nhận khi đền bù, giải tỏa đất, không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 19/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Ngọc A, bà Hồ Viết Mỹ H.

- Tuyên bố "Giấy sang nhượng đất canh tác" lập ngày 12/3/2006 giữa ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Đức C và ông Hồ Ngọc A, bà Hồ Viết Mỹ H là vô hiệu.

- Ông Trần Bạch P và bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H số tiền 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

- Ông Trần Bạch P và bà Nguyễn Thị Đ phải bồi thường thiệt hại cho ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H số tiền 543.170.000 đồng (Năm trăm bốn mươi ba triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 07 tờ bản đồ số 06 diện tích 5.835m2 tọa lạc tại phường NC, thành phố C do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thành phố C) cấp số L 512292, số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00846QSDĐ/CNCR ngày 22/5/1998 cho hộ ông Trần Bạch P bà Nguyễn Thị Đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/05/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bạch P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/06/2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố C kháng nghị một phần bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 31/5/2022 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giấy sang nhượng là hợp đồng cầm cố nên buộc bị đơn trả đất và nguyên đơn trả lại 24.000.000đồng. Trường hợp tòa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì chỉ ông P, bà Đ chịu thanh toán số tiền theo quy định pháp luật.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm: Rút phần kháng nghị về việc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ xác định ông C không liên quan quan đến số tiền 24.000.000đồng, do đó bà Đ đồng ý cùng ông P trả tiền nên đại diện viện kiểm sát rút kháng nghị đối với vấn đề này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu, buộc ông P và bà Đ trả lại 24.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 19/05/2022, Tòa án nhân dân thành phố C xét xử vụ án. Ngày 30/5/2022, bà Nguyễn Thị Đ và ông Trần Bạch P kháng cáo bản án. Ngày 02/6/2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố C kháng nghị bản án. Xét kháng cáo, kháng nghị trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Nguyên đơn Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bạch P cho rằng là quan hệ cầm cố không phải chuyển nhượng:

Theo Giấy sang nhượng đất canh tác ngày 12/3/2006 giữa ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ với ông Hồ Ngọc A, bà Hồ Viết Mỹ H (bl 100) có nội dung thể hiện *"Vào ngày 12/3/2006, vợ chồng tôi đồng ý sang nhượng 5.800m^2 đất canh tác cho ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H ở Nghĩa Phú, phường NC ...với số tiền*

24.000.000đồng. Tiền vợ chồng tôi nhận đủ giao đất cho người mua sang nhượng…”. Đồng thời, ngày 11/6/2006, ông A và bà H đã nhận đất và trực tiếp canh tác tại thửa đất này đã đại diện hộ gia đình nhận 2.200.000đồng tiền bồi thường giải tỏa. Như vậy, có cơ sở xác định hai bên đã xác lập quan hệ chuyển nhượng nên ông P và bà Đ cho rằng đây là quan hệ cầm cố là không có cơ sở.

[2.2] Xét Giấy sang nhượng đất canh tác ngày 12/3/2006 được hai bên ký kết:

Theo quy định pháp luật thì khi giao dịch bất động sản thì việc ký kết hợp đồng dân sự phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, giấy sang nhượng nêu trên không được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức. Sau khi nhận chuyển nhượng ông A và bà H chưa đăng ký thửa đất nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền quản lý, sử dụng hợp pháp. Đồng thời, bị đơn cũng yêu cầu tuyên giấy sang nhượng đất nêu trên vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên giấy sang nhượng trên vô hiệu là có có sở. Như vậy, vấn đề kháng nghị này đã được bản án sơ thẩm giải quyết.

[2.3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Theo phân tích nêu trên, giấy sang nhượng đất vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông P, bà Đ phải trả lại cho ông A, bà H số tiền đã nhận là 24.000.000đồng; ngược lại ông A, bà H phải giao lại quyền quản lý, sử dụng thửa đất cho ông P, bà Đ nên nguyên đơn kháng cáo yêu cầu trả lại đất đã được bản án sơ thẩm giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã rút phần kháng nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại đất là phù hợp.

- Đối với lỗi dẫn đến giấy sang nhượng trên vô hiệu: Việc ông P, bà Đ nhận lại đất nhưng kháng cáo không đồng ý thanh toán số tiền chênh lệch khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử thấy rằng, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau. Ông P và bà Đ nhận lại đất nên phải thanh toán ½ giá trị chênh lệch cho ông A và bà H. Theo kết quả định giá tại cấp sơ thẩm ông P và bà Đ phải thanh toán số tiền (5.722m^2 x 200.000đồng/m^2 = 1.144.400.000đồng – 24.000.000đồng) : 2 = 560.200.000đồng. Vấn đề kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân thành phố C đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã được bản án sơ thẩm giải quyết. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm xác định giá trị thanh toán chưa đúng nên sửa lại cho phù hợp.

[2.4] Quyết định kháng nghị cho rằng ông Trần Đức C có nghĩa vụ cùng với ông P và bà Đ thanh toán số tiền 24.000.000đồng khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 07, tờ bản đồ 06, diện tích 5.835m^2 (nay là thửa 182, tờ bản đồ 28, diện tích 5.722m^2) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/5/1998 cho hộ ông Trần Bạch P và bà Nguyễn Thị Đ. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho thấy Giấy sang nhượng công khai phá đất ngày 27/8/1987 giữa ông Lê Tùng Vân và ông Trần Bạch P (bl 161); Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 04/5/1997 (bl 160). Vậy nguồn gốc đất ông P nhận chuyển nhượng của ông Lê Tùng Vân, không phải được nhà nước xét

cấp theo nhân khẩu của Nghị định 64/CP nên quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất này thuộc về ông P và bà Đ, các thành viên khác của hộ không liên quan đến việc định đoạt đối với thửa đất này. Việc ông Trần Đức C có chữ ký trong Giấy sang nhượng đất canh tác ngày 12/3/2006 không có nghĩa ông C có quyền định đoạt thửa đất tranh chấp. Đồng thời, tại giai đoạn sơ thẩm không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông C nhận số tiền trong giấy chuyển nhượng 24.000.000đồng và ông C cũng không thừa nhận có liên quan đến số tiền này. Do đó, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng và nghĩa vụ của hợp đồng thuộc về ông P, bà Đ với ông A, bà H. Như vậy, không có cơ sở buộc ông C cùng với ông P, bà Đ chịu nghĩa vụ trong việc giải quyết hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã rút kháng nghị đối với vấn đề này là phù hợp.

[2.5] Vấn đề khởi kiện và thụ lý yêu cầu khởi kiện:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29/01/2015, ông Trần Bạch P và bà Nguyễn Thị Đ là người đứng đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ngày 12/3/2006 và đòi lại diện tích đất tranh chấp (bl 34 và 35). Theo Thông báo thụ lý vụ án dân sự số 49/2016/TB-TLVA ngày 17/5/2016 (bl 67) chỉ xác định người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Đ và chỉ thụ lý yêu cầu đòi lại thửa đất tranh chấp. Bản án sơ thẩm giải quyết xác định tư cách tố tụng bà Nguyễn Thị Đ là nguyên đơn, thiếu ông Trần Bạch P; thụ lý và giải quyết thiếu yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy sang nhượng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên ông P có ý kiến bảo vệ quyền lợi hợp pháp. Đối với thụ lý thiếu yêu cầu hủy giấy sang nhượng nêu trên nhưng quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã có yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng vô hiệu nên được xem xét giải quyết luôn trong vụ án. Những vấn đề sai sót nêu trên cấp phúc thẩm nhận thấy có thể khắc phục được và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm nhưng phải rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo và chấp nhận một phần kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân:

Ông Trần Bạch P và bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn, giảm án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:** Chấp nhận một phần kháng cáo, chấp nhận một phần kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc *"Đòi quyền sử dụng đất"* đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ 06, diện tích 5.835m^2 (nay là thửa 182, tờ bản đồ 28, diện tích 5.722m^2) tại phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H về việc tuyên bố *"Giấy sang nhượng đất canh tác ngày 12/3/2006"* giữa ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Đức C với ông Hồ Ngọc A, bà Hồ Viết Mỹ H là vô hiệu.

- Ông Hồ Ngọc A, bà Hồ Viết Mỹ H trả lại cho ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ thửa đất số 07, tờ bản đồ 06, diện tích 5.835m^2 (nay là thửa 182, tờ bản đồ 28, diện tích 5.722m^2) tại phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa được Ủy ban nhân dân huyện C (nay thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 512292, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00846.QSD Đ/CN-CR ngày 22/5/1998 cho hộ ông Trần Bạch P và bà Nguyễn Thị Đ.

- Ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H số tiền 24.000.000đồng *(Hai mươi bốn triệu đồng)* và thanh toán lại ½ giá trị chênh lệch do hậu quả của hợp đồng vô hiệu với số tiền là 560.200.000đồng *(Năm trăm sáu mươi triệu, hai trăm nghìn đồng)*.

*** Về án phí:**

- Ông Trần Bạch P và bà Nguyễn Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật.

- Hoàn lại cho ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H số tiền 10.000.000đồng *(Mười triệu đồng)* tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0006559 ngày 08/09/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Đ 750.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2012/0003234 ngày 17/05/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

*** Chi phí tố tụng:** Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng. Bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H chi phí xem xét thẩm định và định giá số tiền 5.049.500đồng *(Năm triệu không trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm đồng).*

*** Quy định:** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tp. C;
- Chi cục THADS Tp. C;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

Võ Đình Phương

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi ..... giờ ..... phút, ngày 21 tháng 9 năm 2022

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Đình Phương**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Hiền**

Bà **Lê Thúy Phượng**

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 24/2022/TLPT-DS ngày 24/06/2022 về "*Đòi QSDĐ, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại*" giữa:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950; Nơi cư trú: phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Cao Anh N – Công ty luật KP thuộc đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Hồ Ngọc A, sinh năm 1969 và bà Hồ Viết Mỹ H, sinh năm 1970. Cùng nơi cư trú: phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1994; Hộ khẩu thường trú: Tổ 77, phường BHH, quận CL, thành phố Đà Nẵng.

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

1. Ông Trần Bạch P, sinh năm 1945; Nơi cư trú: phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Trần Thị Mỹ I, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Thôn Vĩnh Đông, xã Cam An Nam, huyện LC, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1974; Nơi cư trú: Thôn Quảng Phúc, xã NTC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

4. Anh Trần Đức V, sinh năm 1978

5. Anh Trần Đức C, sinh năm 1981

6. Anh Trần Đức Q, sinh năm 1984

7. Anh Trần Đức O, sinh năm 1988

Cùng có nơi cư trú: phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Bạch P, bà Trần Thị Mỹ H, ông Trần Đức V, ông Trần Đức C, ông Trần Đức Q, ông Trần Đức O: Bà Nguyễn Thị Minh R, sinh năm 1985; Nơi cư trú: 18 Nguyễn Lương Bằng, tổ dân phố Phú Trung, phường PC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ vào các tại liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,

QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Về điều luật áp dụng: Biểu quyết 3/3 thống nhất áp dụng các điều luật sau:

- *Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;*

- *Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

2. Về các vấn đề giải quyết vụ án: Biểu quyết 3/3 thống nhất:

Chấp nhận một phần kháng cáo, chấp nhận một phần kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc *"Đòi quyền sử dụng đất"* đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ 06, diện tích 5.835m^2 (nay là thửa 182, tờ bản đồ 28, diện tích 5.722m^2) tại phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H về việc tuyên bố *"Giấy sang nhượng đất canh tác ngày 12/3/2006"* giữa ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Đức C với ông Hồ Ngọc A, bà Hồ Viết Mỹ H là vô hiệu.

- Ông Hồ Ngọc A, bà Hồ Viết Mỹ H trả lại cho ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ thửa đất số 07, tờ bản đồ 06, diện tích 5.835m^2 (nay là thửa 182, tờ bản đồ 28, diện tích 5.722m^2) tại phường NC, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa được Ủy ban nhân dân huyện C (nay thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 512292, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00846.QSD Đ/CN-CR ngày 22/5/1998 cho hộ ông Trần Bạch P và bà Nguyễn Thị Đ.

- Ông Trần Bạch P, bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H số tiền 24.000.000đồng *(Hai mươi bốn triệu đồng)* và thanh toán lại ½ giá trị chênh lệch do hậu quả của hợp đồng vô hiệu với số tiền là 560.200.000đồng *(Năm trăm sáu mươi triệu, hai trăm nghìn đồng)*.

3.Các vấn đề khác: Biểu quyết 3/3 thống nhất những vấn đề sau:

*** Về án phí:**

- Ông Trần Bạch P và bà Nguyễn Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật.

- Hoàn lại cho ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H số tiền 10.000.000đồng *(Mười triệu đồng)* tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0006559 ngày 08/09/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Đ 750.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2012/0003234 ngày 17/05/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

*** Chi phí tố tụng:** Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng. Bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Hồ Ngọc A và bà Hồ Viết Mỹ H chi phí xem xét thẩm định và định giá số tiền 5.049.500đồng *(Năm triệu không trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm đồng).*

*** Quy định:** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nghị án kết thúc vào hồi …… giờ ….. cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**