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

Bản án số: 66/2024/ DS-PT

Ngày 31/7/2024

"V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Phạm Anh Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Hiệu
Bà Phạm Thúy Hằng

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Hữu Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2024/TLPT- DS ngày 24/4/2024 về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 05/2/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2024/QĐXX-PT ngày 06/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2024/QĐPT- DS ngày 04/7/2024, giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông **Ngô Minh K**, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu dân cư V, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương *Người đại diện theo ủy quyền*: Anh Đồng Mạnh H, sinh năm 1987; địa chỉ: 3 T, N, L, thành phố Hải Phòng; *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H*: Ông Phạm Văn H1- Luật sư văn phòng L3 và cộng sự;

- *Bị đơn:* Ông **Trương Văn H2**, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu dân cư H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương *(Có mặt).*

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà **Dương Thị Hồng M**, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu dân cư C,

phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. *Đại diện ủy quyền*: Anh Đồng Mạnh H, sinh năm 1987; Địa chỉ: 3 T, N, L, thành phố Hải Phòng (*Có mặt*).

+ **Ngân hàng N**; Địa chỉ: Số B, L, T, quận B, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Toàn V- Tổng giám đốc; *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thế Q, bà Nguyễn Thị Thúy H3, ông Đào Xuân L *(Đều vắng mặt)*.

+ Chị **Trương Thị Ngọc A**, sinh năm 2002; Nơi ĐKHKTT: Khu dân cư K, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương (*Vắng mặt*).

+ Cháu **Trương Ngô Chí H4**, sinh năm 2010; Địa chỉ: Khu dân cư H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương (*Vắng mặt*).

+ Cháu **Trương Tấn S**, sinh năm 2012; Địa chỉ: Khu dân cư H, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương (*Vắng mặt*).

Người đại diện cho: Chị Trương Thị Ngọc A và các cháu Ngô Chí H5, Trương Tấn S là ông Trương Văn H2 *(là bị đơn)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ông K và bà Ngô Thị L1 là đồng nghiệp trong cùng cơ quan. Bà L1 nói là cần tiền nên chuyển nhượng cho ông K 03 thửa đất mua trúng đầu thầu tại thôn T, H với giá 2.700.000.000 đồng, hai bên thống nhất việc mua bán và giao nhận tiền ngày 15-11-2018. Do khi đó 03 thửa đất trên đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, bà L1 đã cung cấp cho ông giấy nộp tiền vào tài khoản, phiếu thu, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất… để chứng minh bà L1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định và đang chờ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, nhiều lần ông K giục bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà L1 không thực hiện. Ngày 14/11/2022, ông K và bà L1 lập Giấy biên nhận tiền mua bán nhà đất với nội dung: Bà L1 đồng ý bán cho ông K 03 thửa đất gồm thửa đất số 273, lô B14, tờ bản đồ 31; thửa đất số 274, lô số B15, tờ bản đồ 31 và thửa đất số 275, lô đất số B16, tờ bản đồ 31 tại khu dân cư T, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương với tổng giá trị chuyển nhượng 2.700.000.000 đồng, bà L1 xác nhận đã nhận đủ số tiền 2.700.000.000đồng kể từ ngày 15-11-2018 và cam kết sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông K trong thời hạn chậm nhất không quá ngày 23-11-2022, ông và bà L1 ký tên đầy đủ, có anh Nguyễn Công A1 là hàng xóm của ông ký người làm chứng, giấy biên nhận chỉ có 01 bản chính do ông giữ. Tại thời điểm ký giấy biên nhận tiền mua bán nhà đất ông Trương Văn H2 (*chồng bà L1*) không có mặt nên không ký. Ông K có biết việc

03 thửa đất trên là tài sản chung của ông H2 và bà L1 nhưng do bà L1 nói ông H2 đã ủy quyền toàn bộ cho bà thực hiện việc chuyển nhượng, do tin tưởng bà L2 nên hai bên vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Từ khi giao tiền đến khi ký giấy nhận tiền mua bán nhà đất ông H2 đã chở ông đến xem các thửa đất trên nên ông K tin bà L1 và ông H2 đã trao đổi thống nhất việc chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông. Sau ngày 23-11-2022 bà L1 không làm thủ tục chuyển nhượng đất, ông trực tiếp giục bà L1 và điện thoại cho ông H2 nhiều lần nhưng cả hai ông bà đều bảo với ông cho thêm thời gian. Đến thời điểm này ông cũng đã biết 03 thửa đất nêu trên đang là tài sản thế chấp tại ngân hàng N. Tuy nhiên ông H2, bà L1 vẫn cam kết với ông sẽ nộp tiền vào ngân hàng giải ngân lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên làm thủ tục chuyển nhượng cho ông.

Ngày 13-3-2023 bà L1 chết, không để lại di chúc nên không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy ông khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng giao dịch giữa ông và bà Ngô Thị L1 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Trương Văn H2 và các đồng thừa kế của bà Ngô Thị Lẽ p trả lại số tiền 2.700.000.000 đồng bà L1 đã nhận và phải bồi thường thiệt hại cho ông với lỗi 50/50% mỗi bên tương ứng với số tiền chênh lệch giá trị tài sản tại thời điểm là 1.593.100.000đ, tổng cộng 4.293.100.000đồng.

Bị đơn, ông Trương Văn H2 trình bày: Ông H2 và bà Ngô Thị L1 kết hôn hợp pháp có đăng ký kết hôn ngày 21-1-1997 tại UBND thị trấn P, huyện K (nay là phường P, thị xã K), tỉnh Hải Dương. Vợ chồng ông H2 có 06 người con chung bao gồm: Trương Thị Ngọc H6, sinh năm 2000 (*đã chết*); Trương Thị Ngọc A; Trương Định H7, sinh năm 2007 (*đã chết*); Trương Thị Hải A2, sinh năm 2009 (*đã chết*); Trương Ngô Chí H4, sinh năm 2010; Trương Tấn S, sinh năm 2012. Năm 2018 vợ chồng ông trúng thầu 02 thửa đất và nhận chuyển nhượng 01 thửa của ông Mạc Duy Đ tại khu T, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Cụ thể số lô, số thửa của 03 thửa trên ông không nhớ rõ. Cùng năm đó sau khi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đã thế chấp 03 thửa trên tại Ngân hàng TMCP N1, sau đó đến năm 2020 tiếp tục thế chấp tại ngân hàng N. Toàn bộ quá trình vay nợ và thế chấp, vợ chồng ông đều thống nhất bàn bạc với nhau. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng có đáo hạn vay, nâng cấp hạn mức tín dụng, thế chấp thêm tài sản. Mọi thủ tục liên quan đến việc này đều do bà L1 làm, ông chỉ ký các hợp đồng. Sau khi bà L1 chết ngân hàng Nông nghiệp có thông báo với ông số nợ gốc là 8.300.000.000 đồng chưa tính lãi. Đến nay ông chưa thanh toán được khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Khoảng đầu tháng 12-2022 (*âm lịch*) do bà L1 không cho con đi học thêm, ông hỏi và được bà L1 kể việc vay tiền và bị ông K ép ký

Giấy bán nhà đất. Ông đã trực tiếp đến nhà gặp ông K nói chuyện và được biết bà L1 đã bán 03 thửa đất tại H cho ông K và nhận số tiền 2.700.000.000đồng. Ông không biết bà L1 sử dụng số tiền trên vào việc gì. Từ đó có nhiều số điện thoại lạ gọi cho ông và một vài người tự xưng là người nhà ông K đến gặp ông dọa, ép ông phải sang tên nhà đất. Ngoài ra ông K đe dọa bà L1 sẽ cho con rể về xử ông do vậy bà L1 dặn ông đi lại cẩn thận. Tuy nhiên ông không có tài liệu gì để chứng minh. Ông xác định phần chữ ký và viết họ tên "Ngô Thị L1" ở dòng cuối cùng trong Giấy biên nhận tiền mua bán nhà đất đúng là chữ kỹ, chữ viết của bà L1 còn các chữ viết khác trong giấy ông không biết. Ông không biết việc mua bán nhà đất giữa bà L1 và ông K, bà L1 cũng không nói chuyện hay bàn bạc với ông về vấn đề này. Tại thời điểm bà L1 và ông K ký chuyển nhượng 03 thửa đất trên đều đang thế chấp tại ngân hàng. Ông khẳng định 03 thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng nên theo quy định, việc chuyển nhượng đất phải có sự đồng ý của ông.

Nay ông H2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K vì ông không ký giấy tờ chuyển nhượng đất, không nhận tiền và không có bất cứ thỏa thuận nào với ông K. Ông H2 xác định 03 thửa đất tại khu dân cư T, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương là tài sản chung của vợ chồng và hiện nay vẫn đang thể chấp tại ngân hàng A3 đảm bảo khoản vay chung của vợ chồng ông. Trường hợp ông K yêu cầu phải trả số tiền 2.700.000.000đồng ông không có khả năng thanh toán vì hiện nay ông không còn bất cứ tài sản nào khác, các tài sản đều đang thế chấp tại ngân hàng nên phải đợi phát mại tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Hồng M trình bày: Bà không tham gia ký trong giấy biên nhận tiền mua bán nhà đất. Bà có được ông K trao đổi và biết việc bà L1 chuyển nhượng cho ông K 03 thửa đất B14, B15, B16 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Hải Dương. Nay ông K có đơn khởi kiện ông H2 và các đồng thừa kế của bà L1 bà nhất trí.

Đại diện Ngân hàng N (A3) trình bày: Ngày 30-03-2022 ông Trương Văn H2, bà Ngô Thị L1 ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng N để vay tổng số tiền 8.300.000.000đồng. Để đảm bảo cho khoản vay ông H2 bà L1 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2307-L.CL-202000484 ngày 03-03-2020 với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 275, lô B16, tờ bản đồ số 31; thửa đất số 274, lô B15, tờ bản đồ số 31; thửa đất số 273, lô B14, tờ bản đồ số 31 đều có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trương Văn H2 và bà Ngô Thị L1. Tất cả các hợp đồng thế chấp trên được công chứng tại văn phòng C và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất K. Bà L1, ông H2 thực hiện được đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đối với A3 đến ngày 13-3-2023 bà L1 chết. Từ đó khoản vay đã vi phạm nghĩa vụ

trả nợ đối với A3. Nay ông K có đơn khởi kiện ông Trương Văn H2 và các đồng thừa kế của bà Ngô Thị L1 quan điểm của Ngân hàng N2. Do các hợp đồng tín dụng, thế chấp nêu trên được giao kết hợp pháp, trên tinh thần tự nguyện, bình đẳng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên hiện tại 03 thửa đất trên đang được bảo đảm cho khoản vay chung của ông H2 và bà L1 tại ngân hàng. Ngân hàng A3 không biết được việc chuyển nhượng 03 thửa đất giữa bà Ngô Thị L1 và ông Ngô Minh K. Do vậy giao dịch chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên là không đúng quy định.

Bảng tổng hợp định giá tài sản ngày 26-7-2023: Giá trị đất tại các thửa đất số 273, 274, 275, tờ bản đồ số 31 thuộc bộ bản đồ địa chính phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương (*vị trí 2 nhóm A, đường phố loại I*) có giá là 19.000.000đồng/m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS- ST ngày 05/02/2024, Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông Ngô Minh K và bà Ngô Thị L1 đối với thửa đất số 273, lô B14, tờ bản đồ 31; thửa đất số 274, lô B15, tờ bản đồ 31; thửa đất số 275, lô B16, tờ bản đồ 31 ở khu dân cư T, phường H, thị xã K tỉnh Hải Dương được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị L1 và ông Trương Văn H2 vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Trương Văn H2, chị Trương Thị Ngọc A, các cháu Trương Ngô Chí H4, Trương Tấn S là người hưởng thừa kế của bà Ngô Thị L1 có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại trả cho ông Ngô Minh K số tiền 2.700.000.000đồng và 1.593.100.000đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tổng cộng = 4.293.100.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 29/02/2022, ông H2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đến ngày 12/6/2024 ông H2 có đơn kháng cáo bổ sung, với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm với các lý lẽ sau: Ông H2 chỉ chấp nhận việc ông và các con của ông và bà L1 theo quy định phải chịu trách nhiệm thanh toán trả cho ông K số tiền tương đương với ½ trị giá của 03 thửa đất mà bà L1 đã chuyển nhượng cho ông K được tính theo giá đất đã được Hội đồng định giá xác định là 2.943.100.000 đồng (phần giá trị mà bố con ông được hưởng thừa kế của bà L1), trong khi án sơ thẩm đã buộc trả số tiền là

4.293.100.000 đồng là đã tuyên vượt quá phần di sản là bố con ông được hưởng = 1.350.000.000 đồng đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bố con ông; việc ông K là cán bộ đảng viên cần làm rõ việc ông K có thực hiện trách nhiệm kê khai tài sản về số tiền dùng để mua 03 thửa đất như ông K đã khai hay không ? Cấp sơ thẩm đã không xác minh, điều tra làm rõ các tài sản được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông H2, bà L1 hiện có những gì để làm rõ phần tài sản thuộc di sản của bà L1 để lại cụ thể là bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của ông K, như vậy là không đảm bảo quy định, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông H2 giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp, bà M nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định về quyền nghĩa vụ quy định về việc có mặt tại phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án. Về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của ông H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí phúc thẩm: Ông H2 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Kháng cáo của ông Trương Văn H2 được làm trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên là kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập (niêm yết) hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt nhưng đã có người đại diện tham gia phiên tòa. Do vậy, HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Trương Văn H2:

Ông H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, với những lý do như đã trình bày trong đơn kháng cáo. HĐXX (Hội đồng xét xử) thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng, giấy biên nhận tiền mua bán nhà đất *(BL : 48)* cùng các tài liệu được thu thập trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định có việc giữa bà Ngô Thị L1 và ông Ngô Minh K làm hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất số 273, lô B14; thửa đất số 274, lô B15; thửa đất số 275, lô B16, tờ bản đồ 31 tại khu dân cư T, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương vào ngày 14-11-2022, ông Ngô Minh K và bà Ngô Thị L1 đã lập Giấy biên nhận tiền mua bán nhà đất với nội dung bà L1 xác nhận đã nhận đủ số tiền 2.700.000.000đồng từ ngày 15-11-2018 và chuyển nhượng cho ông K 03 thửa đất nêu trên. Theo hợp đồng chuyển nhượng đất, bà L1 cam kết sẽ tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông K trong thời hạn chậm nhất không quá ngày 23-11-2022. Hai bên chỉ lập văn bản viết tay không làm thủ tục công chứng hoặc chứng thực, không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký biến động. Ngày 13-3-2023 bà L1 chết, chưa hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên ông K.

[2.2] Qua lời khai nhận của ông H2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, các tài liệu xác minh tại các cơ quan liên quan có căn cứ xác định ông H2 và bà L1 là vợ chồng và 03 thửa đất gồm thửa đất số 273, lô B14; thửa đất số 274, lô B15; thửa đất số 275, lô B16, tờ bản đồ 31 tại khu dân cư T, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương là tài sản chung hợp nhất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của H2 và bà L1 được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân và 03 thửa đất này trước ngày 14-11-2022 đã được ông H2, bà L1 dùng làm tài sản bảo đảm (thế chấp) với Ngân hàng N- chi nhánh K1 để vay tiền.

[2.3] Qua lời khai xác nhận của nguyên đơn, trình bày của bị đơn và giấy biên nhận tiền mua bán nhà đất do ông K, bà L1 xác lập có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên giữa ông K, là L1 đã vi phạm về hình thức, không được công chứng/chứng thực theo quy định, vi phạm quy định của pháp luật về chủ thể tham gia xác lập hợp đồng. Ông H2 không biết, không ký vào hợp đồng, không được sử dụng số tiền 2.700.000.000 đồng bà L1 đã nhận từ ông K.

[2.4] Như phân tích ở trên thì thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L1 xác lập ngày 14/11/2022 theo quy định của pháp luật là vô hiệu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1, ông K vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L1 xác lập ngày 14/11/2022 là vô hiệu nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 129, Điều 131 của Bộ luật Dân sự là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định.

[2.6] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L1 có lỗi trong việc ký kết hợp đồng với mức độ lỗi 50% là phù hợp, do đó bà L1 nếu còn sống phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 2.700.000.000 đồng và tiền bồi thường cho nguyên đơn do có lỗi 50% = 1.593.100.000đồng (như cách tính và xác định của cấp sơ thẩm) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Việc bị đơn đưa ra các lập luận, lý lẽ đề nghị hủy bản án sơ thẩm đã nêu trong đơn kháng cáo và trình bày tại phiên tòa là không có cơ sở, không có căn cứ để xem xét hủy án cấp sơ thẩm theo quy định tại Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS- ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 01/2024/DS- ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

2. Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 132, Điều 133, Điều 357, Điều 468, Điều 502, Điều 615 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình; Luật phí, lệ phí và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh K.

2.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2022 giữa ông Ngô Minh K và bà Ngô Thị L1 đối với thửa đất số 273, lô B14; thửa đất số 274, lô B15; thửa đất số 275, lô B16, tờ bản đồ 31 ở khu dân cư T, phường H, thị xã K tỉnh Hải Dương được UBND huyện K (nay là UBND thị xã K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị L1 và ông Trương Văn H2 vô hiệu.

2.3. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Trương Văn H2, chị Trương Thị Ngọc A và các cháu Trương Ngô Chí H4, Trương Tấn S là người hưởng thừa kế của bà Ngô Thị L1 có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại trả cho ông Ngô Minh K số tiền 2.700.000.000đồng và 1.593.100.000đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tổng cộng 4.293.100.000.đồng (Bốn tỷ hai trăm chín mươi ba triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2.3. Về án phí: Ông Trương Văn H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được đối trừ số tiền 300.000 đồng ông H2 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0002323 ngày 06/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn (Ông H2 đã nộp xong tiền án phí dâ sự phúc thẩm)

3. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (Ngày 31/7/2024)

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hải Dương;*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

- TAND thị xã Kinh Môn;

- Chi cục THA DS thị xã Kinh Môn;

- Các đương sự;

- Lưu HS; lưu toà.

Phạm Anh Tuyết