TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 86/2025/DS-PT
Ngày: 27 - 6 - 2025
V/v *Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình, tài sản trên đất*

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 Bùi Đăng Huy.
Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết, bà Quách Thị Phương Thúy
- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Mai Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 135/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về "*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình, tài sản trên đất*"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1962 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1971, Đều có địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Văn D, sinh năm 1976; Địa chỉ: Căn hộ S, Tòa N, chung cư G, đường T, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội; có mặt

2. Bị đơn: Ông Đào Quang S, sinh năm 1965 và bà Trần Thị T1, sinh năm 1966; Đều có địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Hoàng Xuân T2, sinh năm 1974; địa chỉ: Số B B, phường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Phạm Trí D1, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Trí D1: Ông Phạm Quang V, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số A, phố T, phường H, thành phố H; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D1:

- Luật sư Nguyễn Huy H - Công ty L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H. Địa chỉ: Số A, phố T, phường H, thành phố H; có mặt

- Luật sư Nguyễn Đức Thắng Ý – Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: 1 H, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

4.1. Văn phòng công chứng Bùi The

Địa chỉ: Số A, phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương. *Người đại diện theo pháp luật*: Bà Bùi Thị T3 - Trưởng Văn phòng; xét xử vắng mặt

4.2. Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành

Địa chỉ: Số A, đường A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Hải Dương; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Văn D2 - Chi cục trưởng; xét xử vắng mặt

-*Người kháng cáo*: Nguyên đơn Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Tị N1 và bị đơn Đào Quang S.

Bản án không bị kháng nghị

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo sự ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cuối năm 2017, ông Đào Quang S có nói chuyện với vợ chồng ông T, bà N1 muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, diện tích 511m^2, 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 30m^2, địa chỉ tại thôn T, xã C, huyện K (thuộc quyền sử dụng của ông S bà T1) với giá 2,4 tỷ đồng để lấy tiền trả nợ Ngân hàng và một số người khác. Ông T bà N1 đồng ý mua. Hai bên thỏa thuận: Vợ chồng ông T đặt cọc cho ông S bà T1 số tiền là 1,7 tỷ đồng, để ông S trả nợ Ngân hàng và rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra *(vì trước đó ông S đã thế chấp nhà, đất để vay tiền Ngân hàng).* Ông S có nghĩa vụ bàn giao ngay nhà, đất cho vợ chồng ông T, bà N1 quản lý, sử dụng khi có yêu cầu. Số tiền còn lại 700 triệu đồng sẽ thanh toán cho ông S, bà T4 sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng theo quy định và nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, bà N1. Ngày 25/11/2017, ông T bà N1 thanh toán tiền đặt cọc cho ông S 1,7 tỷ đồng. Ông S đã dùng số tiền này trả nợ Ngân hàng, rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) và làm xong thủ tục xóa thế chấp tại Ngân hàng.

Ngày 02/02/2018, ông T bà N1 và ông S, bà T1 ký kết Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà, đất nêu trên. Hợp đồng này chưa được công chứng, chứng thực *(gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018)*. Ông S, bà T1 đã bàn giao nhà, đất cho ông T bà N1 quản lý, sử dụng. Ông T, bà N1 giao cho ông S các giấy tờ về nhân thân để ông S nộp vào Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) làm thủ tục công chứng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi nhận bàn giao nhà đất, ông T, bà N1 đã xây dựng 01 lán tôn diện tích 89,62 m^2 và quây tôn xung quanh diện tích đất không có bất cứ ai thắc mắc hay phản đối. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018, ông T bà N1 không thấy ông S thông báo về việc làm các thủ tục công chứng hợp đồng. Ông bà đã sang nhà ông S hỏi và được biết ông S đã bàn giao bản gốc GCNQSDĐ, giấy tờ tùy thân của hai bên cho Văn phòng C1 làm thủ tục công chứng hợp đồng nhưng còn phải chờ. Đến cuối tháng 8/2018, ông S có nói chuyện với ông T bà N1 do ông S còn nợ tiền một số người nên những người này đang gây khó khăn cho ông S trong việc làm thủ tục công chứng hợp đồng. Ông S bảo ông T tạo điều kiện thanh toán tiếp cho ông S số tiền 400.000.000 đồng để ông S trả nợ cho những người này để họ không gây khó khăn. Mặc dù yêu cầu này của ông S không đúng với thỏa thuận trước đó, nhưng ông bà đồng ý. Ngày 22/8/2018, ông T bà N1 thanh toán tiếp cho ông S 400.000.000 đồng. Ngày 18/10/2018, ông T bà N1 thanh toán cho ông S số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, rất nhiều lần ông S khất lần và hứa hẹn nhưng không làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất theo đúng thỏa thuận của hai bên.

Ngày 02/7/2019, ông S, bà T1 và ông D2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 501 m^2 đất tại thửa đất số 271, tờ bản đồ số 06 (nay được xác định là thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11) nêu trên, Hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng C1. Ngày 04/12/2019, ông Phạm Trí D1 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 250354 đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, diện tích 501 m^2 ở thôn T, xã C, huyện K, số vào sổ cấp GCN: CH00704.

Ngày 12/4/2021, ông D1 khởi kiện tại TAND huyện Kim Thành đề nghị Tòa án buộc ông T, bà N1 tháo dỡ công trình trên đất và trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, diện tích 501 m^2 ở thôn T, xã C, huyện K cho ông D1.

Ngày 14/4/2021, ông T, bà N1 khởi kiện tại TAND tỉnh Hải Dương đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N1 và ông S, bà T1 xác lập ngày 02/02/2018 là có hiệu lực pháp luật và đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa ông S, bà T1 và ông D1 ngày 02/7/2019 vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; Thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CQ 250354 do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2019 mang tên ông Phạm Trí D1. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương có văn bản thông báo không thụ lý yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của ông bà. Ngày 04/7/2022, TAND tỉnh Hải Dương đã chuyển toàn bộ vụ án về TAND huyện Kim Thành giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 08/7/2022, TAND huyện Kim Thành đã nhập 2 vụ án nêu trên để giải quyết theo quy định.

Nay ông T, bà N1 đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N1 và ông S, bà T1 xác lập ngày 02/02/2018, đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa ông S, bà T1 và ông D1 ngày 02/7/2019 vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu; Kiến nghị UBND huyện K thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ số CQ 250354 do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2019. Ông bà đồng ý lấy kết quả thẩm định, định giá tài sản ngày 14/3/2024 và kết quả thẩm định, định giá tài sản tại hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 48/2022/TLST-DS ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông S, bà T1 trình bày:

Ông bà xác nhận có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018, có thỏa thuận đặt cọc và thanh toán tiền và bàn giao nhà đất như ông T bà N1 trình bày là đúng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 chưa được công chứng, chứng thực vì anh trai ông S là ông Đào Quang S1 và bố đẻ là cụ Đào Quang S2 có tranh chấp đối với diện tích đất tại thửa 279. Sự việc này đã được các cơ quan chức năng giải quyết xác định diện tích đất đó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông S bà T1. Ông S bà T1 xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2018 là hợp pháp. Việc không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là do nguyên nhân khách quan, không phải ý chí chủ quan của ông bà.

Ngày 02/7/2019, ông S bà T1 k ý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đấtvới ông D1. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 *(gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019)*. Lý do ký hợp đồng là vì năm 2011, ông bà vay nợ tiền ông D1. Ông D1 bảo vợ chồng ông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông D1. Khi nào ông bà trả xong nợ thì sẽ hủy bỏ hợp đồng này, để ông bà làm thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông T bà N1. Vì tin tưởng, ông bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 giữ. Sau khi ký hợp đồng được vài ngày, ông bà đã vay mượn được tiền để trả cho ông D1, yêu cầu ông D1 cùng ông bà hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày

02/7/2019 nhưng ông D1 không nhận tiền, không đồng ý. Ông bà đã làm đơn tố cáo hành vi của ông D1 đến UBND huyện K, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K đề nghị dừng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 nhưng UBND huyện K vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 theo quy định. Ông D1 lừa ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 nhằm mục đích chiếm giữ tài sản hợp pháp của ông bà để ông bà phải trả nợ cho ông D1. Ông bà không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019.

Về nghĩa vụ trả nợ của ông bà với ông D1, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã giải quyết, buộc ông bà phải trả ông D1 tổng số tiền 3 tỷ đồng. Nếu không trả được bằng tiền, thì ông bà phải trả cho ông D1 511 m^2 đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 279 (trước đây là thửa đất số 271), tờ bản đồ số 11 tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương, trị giá là 2,7 tỷ đồng và 300 triệu đồng tiền mặt. Ông D1 đã yêu cầu thi hành án, ông bà đã bàn giao thửa đất nêu trên cho ông D1. Ông D1 đã đăng ký biến động đối với thửa đất này. Sau đó, ông D1 không lấy diện tích đất này nữa mà trả lại ông bà. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành đã ra Quyết định đình chỉ thi hành án. Ông bà đã thế chấp thửa đất này và vay Ngân hàng, trả được cho ông D1 600 triệu đồng, còn nợ ông D1 số tiền 2,4 tỷ đồng. Ông S, bà T1 đồng ý lấy kết quả thẩm định, định giá tài sản ngày 14/3/2024 và kết quả thẩm định, định giá tài sản tại hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 48/2022/TLST-DS ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành để làm căn cứ giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Trí D1 và người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Trí D1 trình bày:

Năm 2011, ông S và T1 vay ông D1 một khoản tiền. Ông D1 đã khởi kiện tại Tòa án. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 15/2014/DS-PT ngày 09/7/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định, công nhận sự thỏa thuận giữa ông D1 với ông S bà T1, cụ thể: Ông S bà T1 phải trả cho ông D1 tổng số tiền 3.000.000.000 đồng. Trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm, ông S, bà T1 làm thủ tục sang tên cho ông D1 diện tích đất 511m^2 thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 6 tại xã C, K, Hải Dương; được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 175528 ngày 11/9/2002 mang tên Đào Quang S, Trần Thị T1. Giá trị thửa đất này tương ứng với số tiền 2.700.000.000 đồng. Trong thời gian 02 tháng kể từ ngày tuyên bản án phúc thẩm, nếu ông S bà T1 tìm được người mua mảnh đất nói trên giá cao hơn 2.700.000.000 đồng thì số tiền chênh lệch ông S, bà T1 được hưởng. Ông S bà T1 có trách nhiệm trả nốt ông D1 300.000.000 đồng trong thời hạn 14 ngày kể từ ngày ông S, bà T1 nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H1, bà T5 và các giấy tờ kèm theo.

Sau khi có bản án, ông S bà T1 hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả tiền.

Năm 2015, ông D1 làm đơn yêu cầu thi hành án. Ông S bà T1 nói do bố đẻ cản trở nên chưa bàn giao tài sản thi hành án, đề nghị được giải quyết tình cảm. Ông D1 đã có Đơn đề nghị tạm dừng để ông D1 và vợ chồng ông S bà T1 giải quyết tình cảm. Khoảng 3 đến 4 tháng sau, ông S bà T1 không trả tiền và đến gặp ông D1 nói mượn lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông S bà T1 và ông H1 bà T5 để đi vay tiền trả ông D1. Ông D1 đưa giấy tờ cho ông S bà T1. Sau đó, ông S bà T1 trả được cho ông D1 số tiền 500.000.000 đồng. Khoảng 5 tháng sau trả thêm 100.000.000 đồng.

Đến cuối năm 2017, ông S bà T1 vẫn không trả tiền theo bản án của TAND tỉnh Hải Dương. Ông D1 tiếp tục đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành yêu cầu tiếp tục thi hành án thì được biết Chi cục Thi hành án dân sự đã đình chỉ thi hành án. Ông D1 làm đơn khiếu nại đến Cục Thi hành dân sự tỉnh H và Viện kiểm sát tỉnh Hải Dương thì vài tháng sau, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành có Quyết định thi hành án.

Tháng 5/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành lập Biên bản về việc giải quyết thi hành án, vợ chồng ông S đã tự nguyện thi hành án bằng cách chuyển nhượng cho ông D1 diện tích đất 511m^2 nêu trên với giá 2,7 tỷ đồng để đối trừ nghĩa vụ thi hành án. Do ông S bà T1 đã trả nợ được 600 triệu đồng, Chi cục Thi hành án dân sự (viết tắt THADS) đã yêu cầu ông D1 phải nộp lại 300 triệu đồng để chuyển trả cho vợ chồng ông S.

Ngày 02/7/2019, vợ chồng ông S với ông D1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1. Ông D1 đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1.

Tháng 12/2019, ông D1 được biết vợ chồng ông T bà N1 đã dựng nhà tôn trên diện tích đất này. Ông D1 làm đơn trình báo chính quyền địa phương và khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông T bà N1 phải phải tháo dỡ, di dời công trình, tài sản, cây cối trên đất để trả lại diện tích đất cho ông D1. Từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, ông D1 vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất. Ông D1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà N1. Ông D1 đồng ý lấy kết quả thẩm định, định giá tài sản ngày 14/3/2024 và kết quả thẩm định, định giá tài sản tại hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 48/2022/TLST-DS ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành để làm căn cứ giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông D1 không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Đào Thị N2 và chị Đào Thị N3 đều trình bày:

Hai chị đều là con gái của ông Đào Quang S và bà Trần Thị T1. Ông S, bà T1 sinh được 3 người con gồm: Đào Thị N2, Đào Thị N3, Đào Bảo A. Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11 và ngôi nhà cấp 4 ở thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương

có nguồn gốc là của ông bà nội Đào Quang X, Bùi Thị M để lại cho ông S, bà T1 từ năm 1989. Khi đó các chị em đều còn rất nhỏ hoặc chưa được sinh ra. Các chị đều không đóng góp công sức gì vào quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, không có quyền lợi gì trên đất và không có quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông S, bà T1 trong giấy chứng nhận ghi chủ sử dụng đất là hộ gia đình nhưng quyền sử dụng thửa đất trên chỉ thuộc về ông S, bà T1. Việc Giấy chứng nhận ghi chủ sử dụng đất là hộ gia đình là không đúng. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận lần đầu, hộ gia đình gồm có bố mẹ và 03 chị em. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi chủ sử dụng đất là hộ gia đình nên khi ông S, bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo yêu cầu của cơ quan công chứng và cán bộ địa chính thì chị em các chị phải có tên và ký vào hợp đồng chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bố mẹ làm thủ tục chuyển nhượng. Việc ghi tên và ký vào hợp đồng chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bố mẹ làm thủ tục chuyển nhượng của các chị em chỉ nhằm mục đích hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho bố mẹ chứ không phải xác định các chị có quyền sử dụng đất. Do vậy, các chị đề nghị Tòa án xem xét không đưa các chị vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2 trình bày:

Văn phòng C1 được đổi tên thành Văn P công chứng Bùi T3 từ tháng 01/2023. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà T1 với ông T bà N1 do hai bên thực hiện với nhau, Văn phòng công chứng không nắm được. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 giữa ông S bà T1 với ông D1, được ký kết tại Văn phòng C1, việc công chứng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi được cán bộ Tòa án cho xem quan điểm của Văn phòng công chứng tại hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 48 ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, đại diện Văn phòng công chứng giữ nguyên quan điểm của mình không có thay đổi, bổ sung gì. Đại diện Văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ở tất cả các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại Biên bản ghi lời khai đương sự, Đại diện của Chi cục THADS huyện K trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành thi hành bản án số 15/2014/DSPT ngày 09/7/2014 của TAND tỉnh Hải Dương, Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 494/QĐ-CCTHADS ngày 15/5/2018 của Chi cục THADS huyện K với nội dung ông Đào Quang S, bà Trần Thị T1 phải thanh toán trả ông Phạm Trí D1 số tiền 2.400.000.000 đồng. Quá trình tổ chức thi hành án các bên thỏa thuận nội dung: Vợ chồng ông S và bà T1 có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng 501 m^2 nằm trong tổng diện tích 511m^2 (diện tích 10 m^2 còn lại để

sử dụng làm ngõ đi) tại thửa đất số 271, tờ bản đồ số 06 (nay được xác định là thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11) để đối trừ nghĩa vụ của ông S, bà T1 phải trả cho ông D1 theo Quyết định thi hành án số 494 với giá thỏa thuận là 2,7 tỷ đồng. Ông D1 có trách nhiệm trả tiền giá trị chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất với quyền lợi được hưởng theo quyết định số 494 là 300 triệu đồng.

Việc thỏa thuận trên phù hợp với quy định tại điều 6 Luật thi hành án dân sự, nội dung thỏa thuận phù hợp với quyết định của bản án số 15/2014/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Tại thời điểm thỏa thuận chấp hành viên giải thích rõ và ghi nhận trong biên bản về thời hạn thực hiện thỏa thuận và hậu quả pháp lý đối với thỏa thuận không được thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 điều 6 Luật thi hành án dân sự. Tại thời điểm thỏa thuận ông D1 có đơn đề nghị và đã tự nguyện nộp ngay 300.000.000 đồng tiền chênh lệch theo thỏa thuận, C đã thu số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 4/7/2019, tại biên bản giải quyết thi hành án, ông Phạm Trí D1 xác nhận nội dung thỏa thuận theo biên bản thỏa thuận ngày 26/6/2019 giữa ông và ông S, bà T1 đã thực hiện xong. Ông S, bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng ngày 02/7/2019. Trên cơ sở ý kiến của ông D1 và kết quả thực hiện thỏa thuận, chấp hành viên xác định toàn bộ nội dung thỏa thuận giữa các bên đã thực hiện xong. Ngày 4/7/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành đã chi trả ông S, bà T1 số tiền 300.000.000 đồng theo phiếu chi số PC277 ngày 04/7/2019.

Quan điểm của Chi cục THADS huyện K về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 giữa ông S, bà T1 và ông D1 được công chứng tại văn phòng C1 theo đúng quy định của pháp luật có giá trị pháp lý, cần được công nhận. Mặt khác, quyền sử dụng đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Trí D1 nên việc công nhận hợp đồng ngày 02/7/2019 sẽ ít hậu quả cần khắc phục. Hợp đồng chuyển nhượng, đặt cọc chuyển nhượng giữa ông S, bà T1 với ông T, bà N1 có dấu hiệu không thực tế của việc mua bán, chuyển nhượng, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên cần xác định không có hiệu lực. Hậu quả của việc này là ông S, bà T1 phải trả tiền cọc hoặc tiền đã nhận (nếu có) cho ông T, bà N1 mà không có lỗi của ông S, bà T1. Trong trường hợp vì lý do nào đó mà Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 vô hiệu, số tiền 300.000.000 đồng, ông D1 đã nộp, đề nghị tòa án tuyên rõ ông S, bà T1 có nghĩa vụ trả ông D1 số tiền này. Khi đó sẽ không có lỗi của ông S, bà T1, hoặc ông D1 cũng như chi cục THADS huyện mà do lỗi khách quan.

Tại Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất tranh chấp của gia đình ông Đào Quang S ngày 01/7/2019 thể hiện :

+ Về diện tích đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) cấp năm 2002 diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 271, tờ bản đồ số

6, diện tích 511 m^2. Theo kiểm tra hiện trạng sử dụng đất: Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 11 diện tích hợp pháp là 511m^2 (đất ở nông thôn), diện tích không tăng giảm so với Giấy chứng nhận cấp năm 2002. Nay gia đình tự nguyện hiến ra 10 m^2 làm ngõ đi không cấp vào Giấy chứng nhận, diện tích gia đình đề nghị cấp giấy chứng nhận là 501m^2 (đất ở nông thôn). Tài sản gắn liền với đất chưa xây dựng công trình.

+ Nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất: Nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bố mẹ là ông Đào Quang X và bà Bùi Thị M năm 2002 từ đất ông cha để lại có trước năm 1960. Nay gia đình đề nghị chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Phạm Trí D1, sinh năm 1963, trú tại thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương, diện tích 501m^2 (đất ở nông thôn) thuộc thửa số 279, tờ bản đồ số 11.

+ Theo hồ sơ 299: Quyền sử dụng đất được thể hiện 2 thửa gồm thửa 207 diện tích 392m^2 loại đất thổ cư; Thửa 208 diện tích 95m^2 loại đất ao thuộc tờ bản đồ số 6, đứng tên ông Đào Quang X (bố đẻ ông Đào Quang S).

+ Theo hồ sơ đo đạc tọa độ năm 1993: Quyền sử dụng đất thể hiện tại thửa số 271, diện tích 511m^2, tờ bản đồ số 6, đứng tên ông Đào Quang S.

+ Theo hồ sơ đo đạc VN 2000 năm 2009: Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 279 diện tích 511m^2 đứng tên ông Đào Quang S.

+ Năm 2002, Ủy ban nhân dân xã T7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà cho các hộ, trong đó có thửa đất ông Đào Quang S đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U175528, số sổ 144/QSDĐ/CH-KT, cấp ngày 11/9/2002 đứng tên ông Đào Quang S và bà Trần Thị T1 là chủ sử dụng đất, thuộc thửa đất 271, tờ bản đồ số 6, diện tích cấp 511 m^2.

Ngày 04/12/2019, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ chuyển nhượng từ ông Đào Quang S sang ông Phạm Trí D1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 250354, số sổ CH00704, thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 6, diện tích cấp 501m^2.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/01/2023 thể hiện:

Thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn T, xã C có tứ cận: Cạnh phía Nam giáp đường xóm có chiều dài là 22,4 m; Cạnh phía Bắc giáp nhà ông Trịnh Hồng Q và ông Trần Đình T6 có chiều dài là 19,2m + 7,4m; cạnh phía Đông giáp nhà bà Lê Thị P1 có chiều dài là 20,3m; cạnh phía Tây giáp nhà bà Vũ Thị N và ông Trịnh Hồng Q1 có chiều dài là 0,4m+9,4m+10,8m. Tài sản trên đất: 01 lán tôn (mái lợp tôn lạnh) được quây bằng lưới sắt và tôn, nền bê tông dày 0,25m, diện tích 4,9 x 18,3m = 89,62m^2 được làm từ cuối năm 2018 (theo trình bày của ông T, bà N); Tôn quây phía nam (giáp đường xóm) có chiều dài là 22,4m, chiều cao là 2,5m.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 23/3/2023 thể hiện: Đất ở 501m^2 x 14.000.000 đồng/m^2 = 7.014.000.000 đồng; Lán tôn diện tích 89,62 m^2 x 2.962.000 đồng x 15/20 = 199.090.000 đồng; Tôn quây: 22,4m x 2,5m = 56m^2 x 171.900 x 70% = 6.738.000 đồng.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 14/3/2024 thể hiện: 01 m^3 đất cát san lấp trị giá 350.000 đồng.

Biên bản định giá tài sản ngày 09/6/2025 thể hiện giá đất ở là 17.000.000 đồng/m^2, đất trồng cây lâu năm là 8.500.000 đồng/m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 30/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Kim Thành đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị N: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/02/2018 giữa ông S bà T1 với ông T bà N có hiệu lực. Giao cho ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị N được quyền sử dụng diện tích đất diện tích 511 m^2 tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương và các tài sản trên đất.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đào Quang S bà Trần Thị T1 với ông Phạm Trí D1 ngày 02/7/2019 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trí D1 về việc buộc ông T bà N tháo dỡ công trình trên đất và trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, diện tích 501 m^2 ở thôn T, xã C, huyện K.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về giải quyết hậu quả của tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019 vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn áp dụng quy định pháp luật, quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phạm Trí D1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Không công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2018, đề nghị Tòa án buộc ông T bà N phải tự tháo dỡ toàn bộ phần tôn làm hàng rào và vật liệu trên thửa đất 279, trả lại hiện trạng mặt bằng đất cho ông D1.

Tại bản án phúc thẩm số 76/2023/DDS-PT ngày 26/9/2023, TAND tỉnh Hải Dương quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Trí D1, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương đã áp dụng các quy định pháp luật và quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/02/2018 đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, diện tích 511 m^2 tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương giữa ông Đào Quang S, bà Trần Thị T1 với ông Nguyễn Đức T, bà Vũ Thị N vô hiệu. Buộc ông T, bà N phải trả lại cho ông S, bà T1 511 m^2 đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11 thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương và toàn bộ tài sản trên đất; buộc ông S, bà T1 phải hoàn trả và bồi thường cho ông T, bà N 2.400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch, 2.307.000.000 đồng tiền bồi thường giá trị đất tại thời điểm xét xử tương ứng với tỷ lệ lỗi, cộng bằng 4.707.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Trí D1: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đào Quang S, bà Trần Thị T1 với ông Phạm Trí D1 ngày 02/7/2019 đối với diện tích 501 m^2 đất (do trừ đi 10 m^2 làm lối đi chung) tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11 có hiệu lực pháp luật. Buộc ông T, bà N, ông S, bà T1 phải trả lại cho ông D1 501 m^2 đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11 thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất. Buộc ông D1 phải trả lại cho ông T, bà N trị giá tài sản trên đất là 345.828.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D1 buộc ông T, bà N tháo dỡ công trình, tài sản trên đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/9/2024 nguyên đơn Nguyễn Đức T và Vũ Thị N kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 16/9/2024 bị đơn Đào Quang S kháng cáo toàn bộ bản án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Trí D1 không kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự trình bày như tại giai đoạn sơ thẩm và không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Ông V đề nghị vợ chồng ông T phải tháo dỡ phần lán tôn trên diện tích đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn tuy nhiên do giá trị tài sản tranh chấp thay đổi nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông S, bà T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho ông T, bà N tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch và bồi thường giá trị đất tại thời điểm xét xử tổng là

5.458.500.000 đồng; sửa phần án phí sơ thẩm; những nội dung khác đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của đương sự trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/02/2018 giữa ông T, bà N với ông S, bà T1:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với ông S, bà T1 mặc dù có lập thành hợp đồng, có chữ ký của các bên và có giao tiền, giao đất tuy nhiên hợp đồng này không được công chứng, chứng thực và không được đăng ký với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm về điều kiện có hiệu lực có hợp đồng quy định tại các Điều 119, 129, 503 Bộ luật Dân sự.

Vợ chồng ông T, ông S khai trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/02/2028, ngày 25/11/2017 vợ chồng ông T đã chuyển cho vợ chồng ông S 1.700.000.000 đồng để đặt cọc, ngày 22/8/2018, ông T bà N trả tiếp 400.000.000 đồng và ngày 18/10/2018, ông T, bà N trả hết số tiền là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên hồ sơ vụ án thể hiện chỉ có hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2018 với số tiền chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng không được công chứng, chứng thực và hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 02/02/2018 lại ghi giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng lại có sự mẫu thuẫn với nhau. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng có sự khác nhau là do ông S xin thêm 200.000.000 đồng của ông T nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh đồng thời tại 03 lần xét xử trước đó các đương sự đều không trình bày về nội dung này. Tại biên bản xác minh về điều kiện thi hành án lập ngày 28/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, ông S bà T1 lại cung cấp: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông T đang giữ vì vợ chồng đã vay của ông T 1.700.000.000 đồng*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc cùng ngày 02/02/2018 có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay mượn tiền giữa ông T bà N với ông S bà T1 về số tiền 1.700.000.000 đồng. Đồng thời, căn cứ vào kết quả xác minh của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N ngày 02/02/2018, ông S, bà T1 có hai thửa đất nhưng đã thế chấp Ngân hàng A1 - Chi nhánh thành phố H để vay tiền. Nhưng khi nhận được tiền chuyển nhượng đất từ ông T, bà N, ông S bà T1 không dùng số tiền này để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông D1 đối với số tiền còn nợ 2.400.000.000 đồng theo Bản án số 15/2014/DSPT ngày 09/7/2014 của TAND tỉnh Hải Dương mà chi tiêu cá nhân hết. Điều này thể hiện ý thức trốn tránh nghĩa vụ của ông S bà T1 đối với

ông D1. Theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự: *Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ 3 thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.* Với lập luận như trên, Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 02/02/2018 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124, Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Do đó cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với ông S, bà T1 vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông S với ông D1:

Hợp đồng này được ký kết dựa trên cơ sở Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành tổ chức cho thi hành Bản án số 15/2014/DSPT ngày 09/7/2014 của TAND tỉnh Hải Dương về việc ông S, bà T1 phải trả ông D1 2.400.000.000 đồng. Tại các biên bản về việc giải quyết thi hành án các ngày 31/5/2019, 12/6/2019 và 19/6/2019, ông S đều có ý kiến chuyển nhượng thửa đất 279 cho ông D1 với giá 2.700.000.000 đồng để đối trừ nghĩa vụ thi hành án. Ngày 26/6/2019, ông S, bà T1 và ông D1 đã có biên bản thỏa thuận về việc thi hành án có sự chứng kiến của Chấp hành viên thể hiện ông S, bà T1 sẽ chuyển nhượng 501m^2 đất tại thửa 279 cho ông D1 với giá 2.700.000 đồng để đối trừ nghĩa vụ thi hành án 2.400.000.000 đồng theo quyết định thi hành án ngày 15/5/2018; ông D1 có trách nhiệm trả chênh lệch cho ông S bà T1 300.000.000 đồng. Ngày 04/7/2019, Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành đã thu của ông D1 số tiền này và chi trả cho ông S bà T1. Đồng thời hợp đồng này được Công chứng tại Văn phòng C1 phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, đã được đăng ký với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và sau đó được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông D1. Do đó cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S, bà T1 với ông D1 và buộc ông T, bà N, ông S, bà T1 phải trả cho ông D1 quyền sử dụng 501 m^2 đất tại thửa 279 (trước đây là thửa 271) tờ Bản đồ số 11, tại thôn T, xã C, huyện K là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông D1 đề nghị ông T, bà N phải tháo dỡ công trình và tài sản trên đất: Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản trên đất gồm: 01 lán tôn diện tích 89,62 m^2 trị giá 199.090.000 đồng; Tôn quây 56m^2 trị giá 6.738.000 đồng, san lấp 400 m^3 cát x 350.000 đồng/m^3 trị giá 140.000.000 đồng; tổng giá trị là 345.828.000 đồng. Đây là những tài sản do ông T, bà N tạo dựng trong quá trình sử dụng đất, những tài sản này đều có giá trị và vẫn sử dụng được, việc buộc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của công trình, gây thiệt hại cho nguyên đơn. Do đó cấp sơ thẩm giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông D1 sử dụng và buộc ông D1 trả tiền tương đương giá trị tài sản cho nguyên đơn là phù hợp. Đề nghị của ông V tại phiên tòa buộc tháo dỡ lán tôn là không có căn cứ.

[2.3] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N với ông S, bà T1 vô hiệu:

- Việc xác định lỗi: Khi giao kết hợp đồng, vợ chồng ông T và vợ chồng ông S đều nhận thức được rằng quyền sử dụng đất tại thửa 279 (trước đây là thửa 271) tờ Bản đồ số 11 là đối tượng phải thi hành án của Bản án số 15/2014/DSPT ngày 09/7/2014 của TAND tỉnh Hải Dương nhưng các bên vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng và khi chuyển nhượng không thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm xác định lỗi ngang nhau và mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

- Xác định thiệt hại và mức bồi thường do giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo kết quả định giá lại tài sản tranh chấp ngày 09/6/2025 thể hiện giá đất ở là 17.000.000 đồng/m^2 x 501m^2 = 8.517.000.000 đồng. Tại buổi định giá, nguyên và bị đơn đều cho rằng giá trị thửa đất được định giá thấp so với thị trường nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh đồng thời tại phiên tòa các đương sự cũng không có ý kiến về việc định giá. Do giá trị của thửa đất thay đổi nên xác định lại số tiền chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử sơ thẩm là 6.117.000.000 đồng được xác định là thiệt hại và là cơ sở để xác định việc bồi thường theo tỷ lệ lỗi của các bên. Theo tỷ lệ lỗi thì vợ chồng ông T và vợ chồng ông S mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại tương đương 3.058.500.000 đồng.

- Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Do vậy, cần buộc ông T, bà N hoàn trả cho ông S, bà T1 và ông S, bà T1 hoàn trả cho ông D1 501m^2 đất. Ông S, bà T1 phải hoàn trả và phải bồi thường cho ông T, bà N 2.400.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch và 3.058.500.000 đồng tiền bồi thường giá trị đất tại thời điểm xét xử tương ứng với tỷ lệ lỗi, tổng là 5.458.500.000 đồng.

Từ những phân tích trên xác định toàn bộ kháng cáo của ông T, bà N, ông S không có căn cứ chấp nhận tuy nhiên do giá trị tài sản tranh chấp thay đổi nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích nêu trên.

[3] Về chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí định giá tại giai đoạn phúc thẩm theo quy định.

[4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa lại phần án phí sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Ông T, bà N, ông S kháng cáo không được chấp nhận nhưng do sửa bản án sơ thẩm nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Đức T, bà Vũ Thị N, ông Đào Quang S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 129; Điều 132, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, diện tích 511 m^2 tại thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương lập ngày 02/02/2018 giữa ông Đào Quang S, bà Trần Thị T1 với ông Nguyễn Đức T, bà Vũ Thị N vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị N phải trả lại cho ông Đào Quang S, bà Trần Thị T1 511 m^2 đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11 thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương và toàn bộ tài sản trên đất.

Buộc ông Đào Quang S, bà Trần Thị T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho ông Nguyễn Đức T, bà Vũ Thị N 2.400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch và 3.058.500.000 đồng tiền bồi thường giá trị đất tại thời điểm xét xử tương ứng với tỷ lệ lỗi, cộng bằng 5.458.500.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Trí D1

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết giữa ông Đào Quang S, bà Trần Thị T1 với ông Phạm Trí D1 ngày 02/7/2019 đối với diện tích 501 m^2 đất (do trừ đi 10 m^2 làm lối đi chung) tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11 có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Đức T, bà Vũ Thị N, ông Đào Quang S, bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông Phạm Trí D1 501 m^2 đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11 thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương và các tài sản trên đất (Diện tích đất này đã được UBND huyện K, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/12/2019 số CQ 250354 mang tên ông Phạm Trí D1, số vào sổ cấp GCN số CH00704).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trí D1 về việc buộc ông T, bà N tháo dỡ công trình, tài sản trên thửa đất số 279, tờ bản đồ số 11, diện tích 501 m^2 ở thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Hải Dương. Buộc ông Phạm Trí D1

phải trả cho ông T, bà N trị giá 01 lán tôn diện tích 89,62 m^2 với số tiền là 199.090.000 đồng; 56m^2 tôn quây trị giá 6.738.000 đồng, 400m^3 cát san lấp trị giá 140.000.000 đồng, cộng bằng 345.828.000đ (*Ba trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng).*

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải chịu lãi suất trên số tiền chậm thi hành cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đức T và bà Vũ Thị N phải chịu 3.600.000 đồng chi phí định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm. Ông T, bà N đã thi hành xong.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Đức T, ông Phạm Trí D1. Hoàn trả ông D1 42.700.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0006376 ngày 24/6/2021.

Buộc ông Đào Quang S và bà Trần Thị Thanh P2 chịu 113.458.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Vũ Thị N phải nộp 300.000 đồng án phí không có giá ngạch. Đối trừ với số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0001769 ngày 14/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, bà N đã thi hành xong.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị N, ông Đào Quang S và ông Nguyễn Đức T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà N 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0006369 ngày 25/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Trả lại cho ông S 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0006363 ngày 16/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Kim Thành;
- Chi cục THADS huyện Kim Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Bùi Đăng Huy