

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số:19/2018/DS-PT
Ngày 31-7-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hà

Bà Vũ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham Gi phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 666/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự và Quyết định hoãn phiên tòa số 2606/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Đình Văn Gi; nơi cư trú: Thôn Đ, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đình Thị Đ1; nơi cư trú tại: Thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng (theo Văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 11 năm 2015); có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Đoàn Văn S1; nơi cư trú: Thôn CT, xã BA, thị xã CL, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

2. Bà Diệp Thị H; nơi cư trú: Thôn CT, xã BA, thị xã CL, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Lê Hồng N; nơi cư trú: Thôn HQ, xã DQ, huyện TN, thành phố Hải Phòng (theo văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 11 năm 2017); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị Đ1; nơi cư trú: Thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Ông Đoàn Văn Đ2; nơi cư trú: Thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

3. Bà Đoàn Thị S2; nơi cư trú: Thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị V (tên gọi khác: Nguyễn Thị V); nơi cư trú: Thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

5. Ông Đoàn Văn D; nơi cư trú: Thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

6. Bà Lê Thị Th; nơi cư trú: Thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

7. Ông Đoàn Văn B; nơi cư trú: Thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt.

8. Ông Nguyễn Trần Đ3; nơi cư trú: Số 20/20 Tôn Đức Thắng, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

9. Ông Phạm Việt C; nơi cư trú: Số 9/18 Kỳ Đồng, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

10. Ông Doãn Văn Gi; nơi cư trú: Thôn 5, xã Hợp Thành, huyện TN, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; trụ sở: Xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn M - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Đoàn Văn S1 là bị đơn.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Đinh Văn Gi là bà Đinh Thị Đ1 trình bày: Ngày 18 tháng 7 năm 2008, cụ Gi nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H diện tích đất thổ cư 390m² tại thửa đất số 982, tờ bản đồ số 04, tại thôn V, xã QT, huyện TN với giá 500.000.000 đồng. Do sức khỏe yếu nên cụ Gi đã để cho con gái là bà Đinh Thị Đ1 và chồng bà Đ1 là ông Đoàn Văn Đ2 đứng tên làm thủ tục hộ. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng và bà Đ1 đã thanh toán

cho ông S1 bà H1 số tiền 230.000.000 đồng, số tiền còn lại là 270.000.000 đồng thỏa thuận khi nào xong thủ tục sẽ thanh toán hết.

Căn cứ vào Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 7 năm 2008 và được cụ Gi ủy quyền nên bà Đ1 và ông Đ2 cùng với ông S1 bà H1 đã tự Giao nhận các mốc giới thửa đất với nhau. Sau đó ông S1 bà H1 và cụ B (mẹ ông S1) đã chuyển về huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương ở. Năm 2009, bà Đ1 yêu cầu ông S1 bà H1 về để hoàn thiện thủ tục thì ông S1 bà H1 nêu lý do bận làm nhà, chưa về được. Trong thời gian làm nhà, nhiều lần ông S1 bà H1 đến nhà bà Đ1 vay tiền để làm nhà, tổng số tiền cụ Gi đưa cho bà Đ1 để đưa cho ông S1 bà H1 vay là 344.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất và nhận tiền (gồm tiền thanh toán chuyển nhượng đất và tiền vay), nhiều lần bà Đ1 yêu cầu ông S1 bà H1 giao đất nhưng không được, sau đó thì chỉ đồng ý giao 216m² chứ không đồng ý giao đủ 390m² như thỏa thuận. Cụ Gi đã chấp nhận chuyển nhượng 216m²/390m² và số tiền được tính lại là 280.000.000 đồng/216m². Vì vậy, ngày 13 tháng 9 năm 2011, giữa ông S1 bà H1 với bà Đ1 (đại diện cho cụ Gi) đã thống nhất số tiền 294.000.000 đồng là tiền vay nợ và thống nhất hủy Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 7 năm 2008 để lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 216m²/390m² đứng tên cụ Gi. Ngày 10 tháng 01 năm 2011, cụ Gi và vợ chồng ông S1 bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng 216m² đất và đã được Ủy ban nhân dân xã QT chứng thực.

Về vị trí đất: Vị trí diện tích đất 216m² không phải là vị trí theo trích đo trong hồ sơ chuyển nhượng ngày 10 tháng 11 năm 2011, vì vị trí này không phải đất của ông S1 bà H1 mà là vị trí lúc đầu các bên thỏa thuận chuyển nhượng với nhau theo Biên bản chuyển nhượng ngày 18 tháng 7 năm 2008, đó là phía Đông giáp đường 352, phía Tây giáp đất ông Đặng Văn Hưng, phía Nam giáp đất ông Đỗ Văn Tuấn, phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông S1 bà H1 (phần đất này hiện nay ông D là em trai ông S1 sử dụng).

Cho đến nay, ông S1 bà H1 không giao đất (216 m²), không thanh toán trả số tiền 294.000.000 đồng và đã xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07 tháng 10 năm 2011 bên mua là ông Đoàn Văn Đ2, bà Đinh Thị Đ1 còn bên bán là ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H là do cụ Gi già yếu, để thuận tiện làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà nên hai bên thống nhất làm hợp đồng này để mỗi khi đi làm thủ tục không phải đưa cụ Gi đi.

Nay cụ Gi yêu cầu ông S1 bà H1:

- Phải thực hiện Hợp đồng ngày 10 tháng 11 năm 2011, giao cho cụ diện tích 216m² tại thửa đất 982, có vị trí phía Đông giáp đường 352, phía Tây giáp đất ông Đặng Văn H, phía Nam giáp đất ông Đỗ Văn T, phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông S1 bà H1;

- Buộc ông S1, bà H1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất;

- Yêu cầu hủy Hợp đồng ngày 07 tháng 10 năm 2011;

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 294.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do khoản tiền này đã thỏa thuận với nhau là tiền vay nợ giữa bà Đinh Thị Đ1 và ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H (Đã được ký nhận nợ tại Ủy ban nhân dân xã QT ngày 13 tháng 9 năm 2011) và bà Đ1 muốn để thỏa thuận, nếu không xong S1 yêu cầu giải quyết sau.

Bị đơn là ông Đoàn Văn S1, bà Diệp Thị H thống nhất trình bày: Năm 2009 ông S1 bà H1 nhờ bà Đ1 làm hộ GCNQSDĐ 390m² đất tại thửa 982 tờ bản đồ số 04, thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng là đất thổ cư do ông cha để lại. Ông S1 bà H1 đã đưa cho bà Đ1 chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình và viết Giấy ủy quyền ngày 17 tháng 6 năm 2010 cho bà Đ1 làm GCNQSDĐ nhưng không hiểu vì sao bà Đ1 lại làm được Hợp đồng ngày 18 tháng 7 năm 2008. Chữ ký trong hợp đồng là giả mạo, ông bà cũng không vay tiền của bà Đ1. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ1.

Tại Bản án sơ thẩm số 84/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ các điều 91, 92, 97, 147; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 128, 164, 170, 688, 689, 697, 699, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các điều 117, 123, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 106, 135 và 136 của Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009; Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng chứng thực ngày 10 tháng 01 năm 2011, số chứng thực 103, quyển số 02 đối với diện tích 216m² tại thửa đất thổ cư số 982, tờ bản đồ số 04, thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H với bên nhận chuyển nhượng là cụ Đinh Văn Gi; vị trí diện tích đất 216m² tại thửa đất thổ cư số 982, tờ bản đồ số 04, thôn V, xã QT trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 01 năm 2011 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường 352, phía Tây giáp đất ông Đặng Văn H (ông Đặng Văn Tr đang sử dụng), phía Nam giáp đất ông Đỗ Văn H và bà Đinh Thị Th, phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H có các mốc giới 1,2,3,4 trên sơ đồ theo bản án.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích 216m² tại thửa đất thổ cư số 982, tờ bản đồ số 04, thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng để bàn giao đất cho cụ Đình Văn Gi.

Ông Đoàn Văn S1, bà Diệp Thị H và cụ Đình Văn Gi có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng. Cụ Đình Văn Gi có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền, nghĩa vụ và hoàn thiện thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 216m² tại thửa đất thổ cư số 982, tờ bản đồ số 04, thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Đình Thị Đ1 và ông Đoàn Văn Đ2 được Ủy ban nhân dân xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng chứng thực ngày 07 tháng 10 năm 2011 là vô hiệu.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết số tiền 294.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh của cụ Đình Văn Gi, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

1. Bị đơn, ông Đoàn Văn S1 kháng cáo: Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên công nhận Hợp đồng chuyển nhượng 216m² đất tại thửa 982, tờ bản đồ số 04, thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng giữa ông và cụ Đình Văn Gi. Do ông không bán diện tích đất trên cho cụ Gi. Việc làm và ký hợp đồng không đúng sự thực. Ông đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng 216m² đất đã được Ủy ban nhân dân xã QT, huyện TN chứng thực ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa ông và cụ Gi.

2. Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng có Quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017. Kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm nêu trên. Vì: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10 tháng 01 năm 2011 thì diện tích đất chuyển nhượng là 216m² có giá trị 280.000.000 đồng, hai bên đã thanh toán 230.000.000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán. Theo giấy tờ vay nợ giữa bà Đ1 với ông S1 bà H1 thì số tiền ông S1 bà H1 nợ là 255.375.000 đồng. Tại biên bản ký nhận nợ ngày 13 tháng 9 năm 2011 tại Ủy ban nhân dân xã QT thì hai bên chốt nợ là 294.000.000 đồng. Không có văn bản nào của hai bên thỏa thuận đối trừ tiền nợ sang tiền mua bán đất là 50.000.000 đồng. Quá trình giải quyết ông S1 bà H1 không thừa nhận việc vay nợ, việc mua bán đất. Do đó chỉ có cơ sở xác định cụ Gi mới thanh toán 230.000.000 đồng cho ông S1 bà H1 vẫn còn thiếu 50.000.000 đồng (tương đương 38,57m² đất). Từ phân tích trên, Bản án sơ thẩm xác định cụ Gi đã thanh toán đủ cho ông S1 bà H1 280.000.000 đồng là không có cơ sở. Vì vậy cần sửa bản án theo hướng nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn trị giá 38,57m² đất tại thời điểm hiện tại là 192.850.000 đồng (38,57m² x 5.000.000 đồng/m²).

Tại phiên toà phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn S1, bà Diệp Thị H trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10 tháng 01 năm 2011 do hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng này ông

S1 bà H1 không ký, ông S1 bà H1 cũng không bán đất. Cùng một thửa đất mà có ba hợp đồng chuyển nhượng. Về hình thức cả ba hợp đồng đều vi phạm pháp luật, ba hợp đồng chồng lấn lên nhau. Về nội dung thì sai về chủ thể ký, vì là đất của tổ tiên để lại chưa cho ông S1 bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng khi có tranh chấp và cũng chưa có GCNQSDĐ. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10 tháng 01 năm 2011 vi phạm cả nội dung và hình thức. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Đình Văn Gi trình bày: Từ năm 2008, ông S1 bà H1 đã ra gặp ông bà đặt vấn đề bán đất. Vì đám đất gần nhà bà và bà cũng muốn cụ Gi về ở gần nên đã trao đổi với cụ Gi để mua đất cho cụ. Lúc đầu thì ông S1 và cụ B ký Biên bản chuyển nhượng nhưng sau đó tìm hiểu thì đất đứng tên ông S1 trong sổ sách ở địa phương nên làm lại Hợp đồng ngày 18 tháng 7 năm 2008, bên bán là ông S1 bà H1 và bên mua là vợ chồng bà (Đoàn Văn Đ2, Đình Thị Đ1). Vợ chồng bà chỉ đứng tên hộ cụ Gi, tiền mua đất là của cụ Gi đưa cho bà để bà trả cho ông S1 bà H1. Có Hợp đồng ngày 10 tháng 01 năm 2011 là do ông S1 bà H1 không chịu làm thủ tục tiếp cho cụ Gi mà chỉ đồng ý giao 216m² đất nên cụ Gi cũng đồng ý và làm lại hợp đồng mua bán là 216m² đất với giá 280.000.000 đồng. Khi ông S1 bà H1 làm nhà còn nhiều lần đến vay tiền bà, số tiền bà cho ông S1 bà H1 vay cũng là tiền của cụ Gi. Tổng số tiền bà đưa cho ông S1 bà H1 cả tiền bán đất và tiền vay là hơn 500.000.000 đồng, vì vậy sau khi ký lại Hợp đồng ngày 10 tháng 01 năm 2011 số tiền còn lại ông S1 bà H1 cứ khất lần không trả nên ngày 13 tháng 9 năm 2011 bà và vợ chồng ông S1 bà H1 có Giấy chốt nợ 294.000.000 đồng có Ủy ban nhân dân xã QT chứng kiến. Việc mua bán là có thật, vợ chồng ông S1 bà H1 đã lừa dối gia đình bà. Hợp đồng ngày 10 tháng 01 năm 2011 là hợp đồng có thật, bà vẫn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng này. Nếu Tòa tuyên vô hiệu thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu mà bà S1 khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Th, ông B, ông D, bà S2, bà V): Thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông S1, bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đoàn Văn Đ2: Thống nhất với lời trình bày của bà Đ1. Tuy nhiên ông có ý kiến nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tại phiên tòa có quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Các đương sự vắng mặt chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để hỏi ý kiến của các con cụ Gi cụ D, vì nguồn tiền mua đất là của Gi, giao dịch được thực hiện từ năm 2008 khi đó cụ D còn sống.

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Viện Kiểm sát tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Đoàn Văn B có đơn đề nghị diện tích đất tranh chấp là của cụ Tạ Thị B là mẹ đẻ ông, khi giải quyết Tòa án Thủy Nguyên không cho ông tham gia là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Đoàn Văn B, ông có quan điểm không yêu cầu Tòa án Thủy Nguyên giải quyết lại vì Tòa án Thủy Nguyên giải quyết đã sai rồi, ông S1 đã có đơn kháng cáo nên đề nghị Tòa án Hải Phòng tiếp tục giải quyết và ông sẽ tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án Hải Phòng. Như vậy, mặc dù Tòa án Thủy Nguyên đưa thiếu người tham gia tố tụng, nhưng ông Đoàn Văn B không yêu cầu được tham gia lại từ đầu để giải quyết lại mà đề nghị cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết và ông sẽ tham gia tại cấp phúc thẩm. Do vậy chỉ cần bổ sung thêm ông Đoàn Văn B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tại Tòa án từ cấp phúc thẩm.

[3] Về nguồn gốc đất: Căn cứ vào lời khai của các đương sự có cơ sở kết luận diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Tạ Thị B và cụ Đoàn Văn Ch.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn: Đề nghị tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng 216m² đất đã được Ủy ban nhân dân xã QT, huyện TN chứng thực ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa ông S1 bà H1 và cụ Gi.

[4.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của vợ chồng ông S1 bà H1 là bên bán và của cụ Gi là bên mua. Hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã QT. Ông Bùi Văn Tiến là người ký chứng thực hợp đồng ngày 10 tháng 01 năm 2011 cũng có lời khai khẳng định cụ Gi, ông S1 và bà H1 ký hợp đồng này trước mặt ông.

[4.2] Về nội dung: Hai bên chuyển nhượng cho nhau 216m²/390m² đất, thành tiền là 280.000.000 đồng. Trong hợp đồng không xác định vị trí diện tích đất được chuyển nhượng. Bà Đ1 trình bày vị trí diện tích đất thì vẫn theo Biên bản chuyển nhượng ngày 18 tháng 7 năm 2008. Tuy nhiên, Biên bản chuyển nhượng ngày 18 tháng 7 năm 2008 ký giữa một bên là ông S1 bà H1, một bên là ông Đ2 bà Đ1 chuyển nhượng 390 m² không có vị trí diện tích đất mà vị trí diện tích đất lại được đề cập trong Biên bản chuyển nhượng ngày 18 tháng 7 năm 2008 được ký giữa một bên là ông S1 cụ B, một bên là ông Đ2 bà Đ1 và là vị trí của 390m² chứ không phải vị trí của 216m². Vị trí diện tích đất chuyển nhượng tại Biên bản bàn giao đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác ngày 10 tháng 01 năm 2011 không đúng vị trí thửa đất 982 tại tờ bản đồ số 04, xã QT, huyện TN, Thành phố Hải Phòng. Hơn nữa, ông Đoàn Văn S1 đứng tên kê khai trong sổ Đăng ký ruộng đất năm 1995 nhưng ông không có tài liệu chứng minh cụ B, cụ Ch cho ông thửa đất 982, do đó

việc kê khai không đúng trình tự thủ tục. Như vậy ông S1 không phải là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp.

[4.3] Từ phân tích trên, xác định cụ Đinh Văn Gi và ông Đoàn Văn S1, bà Diệp Thị H có giao kết hợp đồng chuyển nhượng 216m², mặc dù các bên tự nguyện và đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi, nhưng do ông S1 không chứng minh được mình là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp, người mua chưa được nhận đất, Hợp đồng chuyển nhượng không xác định vị trí, ranh giới diện tích đất chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng 216m² đất lập ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa ông S1 bà H1 và cụ Gi không tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005 nên vi phạm về nội dung dẫn đến vô hiệu. Ông S1 kháng cáo đề nghị hủy hợp đồng này vì ông cho rằng ông không ký hợp đồng, nhưng ông không đề nghị giám định chữ ký của ông trong hợp đồng này. Hơn nữa, nếu ông S1 không ký hợp đồng thì cũng không phải là căn cứ để hủy hợp đồng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông S1 có quan điểm đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng 216m² đất lập ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa ông S1 bà H1 và cụ Gi do hợp đồng này vô hiệu. Như vậy tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông S1 đã thay đổi căn cứ đề nghị hủy hợp đồng. Tuy nhiên hợp đồng vô hiệu cũng không phải là căn cứ hủy hợp đồng mà S1 được giải quyết theo những quy định của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy chấp nhận một phần kháng cáo của ông S1 cần phải tuyên Hợp đồng chuyển nhượng 216m² đất lập ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa ông S1 bà H1 và cụ Gi vô hiệu.

[5] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Trước phiên tòa phúc thẩm và tại phiên Tòa phúc thẩm là người đại diện theo ủy quyền của cụ Gi đã được Tòa án giải thích rõ hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng vẫn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này mà có quan điểm sẽ yêu cầu bằng vụ án khác. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông S1 bà H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Các ông bà Th, B, D, S2, V không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ông Đoàn Văn Đ2 có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xét: Theo lời khai của chính ông Đ2 và bà Đ1 thì ông bà chỉ là người được cụ Gi nhờ đứng ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S1 bà H1, tiền chuyển nhượng là của cụ Gi đưa cho bà Đ1. Hơn nữa cụ Gi yêu cầu hủy hợp đồng ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa một bên là ông S1 bà H1 và một bên là cụ Gi. Như vậy, ông Đ2 không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong việc tuyên hủy hợp đồng ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa một bên là ông S1 bà H1 và một bên là cụ Gi.

[6] Đối với quan điểm của Viện Kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để lấy ý hỏi ý kiến của các con cụ Gi, vì nguồn tiền chuyển nhượng là của cụ Gi, việc chuyển nhượng diễn ra từ năm 2008, cụ D (vợ cụ Gi) mất năm 2010. Xét: Bà Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của cụ Gi đã được Tòa án và Viện Kiểm sát giải thích rõ về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bà vẫn không yêu cầu. Do chưa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên chưa giải quyết số tiền cụ Gi nhận chuyển nhượng nên không cần thiết phải ngừng phiên tòa để hỏi ý kiến của các con cụ Gi cụ D.

[7] Từ phân tích trên, thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10 tháng 01 năm 2011 giữa ông S1 bà H1 với cụ Gi vô hiệu nhưng do người đại diện theo ủy quyền của cụ Gi và ông S1 bà H1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không yêu cầu giải quyết hậu quả trong cùng vụ án này nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm và tách phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[8] Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN

Khi phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để hỏi ý kiến của các con cụ Gi cụ D và không phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Như trên đã phân tích, việc tạm ngừng phiên tòa để hỏi ý kiến các con cụ Gi cụ D là không cần thiết. Tuy nhiên, tại phần trình bày nội dung kháng nghị, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN, do vậy không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng.

[9] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 216m² đất tại thửa đất thổ cư số 982, tờ bản đồ số 04, thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Đ1 và ông Đoàn Văn Đ2 được Ủy ban nhân dân xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng chứng thực ngày 07 tháng 10 năm 2011 là vô hiệu và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết số tiền 294.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh của cụ Đinh Văn Gi không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[10] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN.

[11] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm S1 được tính lại. Vụ án được thụ lý trước ngày 31 tháng 12 năm 2016 nên căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 để xác định án phí. Cụ Đinh Văn Gi trên 60 tuổi, thuộc đối tượng người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án miễn án phí cho cụ Gi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 6 Điều 26, Điều 147, khoản 3 Điều 269, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 30 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 13 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14, Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đoàn Văn S1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện TN thành phố Hải Phòng.

Sửa Bản án sơ thẩm số 84/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đình Văn Gi.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng chứng thực ngày 10 tháng 01 năm 2011, số chứng thực 103, quyền số 02 đối với diện tích 216m² đất tại thửa đất số 982, tờ bản đồ số 04, thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H với bên nhận chuyển nhượng là cụ Đình Văn Gi vô hiệu.

Tách nội dung giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thành một vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết số tiền 294.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh của cụ Đình Văn Gi, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 216m² tại thửa đất thổ cư số 982, tờ bản đồ số 04, thôn V, xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Văn S1 và bà Diệp Thị H với bên nhận chuyển nhượng là bà Đình Thị Đ1 và ông Đoàn Văn Đ2 được Ủy ban nhân dân xã QT, huyện TN, thành phố Hải Phòng chứng thực ngày 07 tháng 10 năm 2011 là vô hiệu.

4. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Đình Văn Gi. Hoàn trả cụ Đình Văn Gi số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0007284 ngày 14 tháng 3 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Ông Đoàn Văn S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Đoàn Văn S1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0005832 ngày 12 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

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

Trong trường hợp Bản án, Quyết định 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 thỏa 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện TN;
- Chi cục THADS huyện TN;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thu Hương