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 12/2021/DS-PT
Ngày 25-02-2021
V/v yêu cầu hủy giao dịch mua bán đất; yêu cầu công nhận giao dịch mua bán đất; kiện đòi 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: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dương

Ông Lương Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp yêu cầu hủy giao dịch mua bán đất; yêu cầu công nhận giao dịch mua bán đất; kiện đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Chu Vĩnh H; nơi cư trú: Số 285 P, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng (đã chết ngày 08/6/2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Ông Bùi Văn N; nơi cư trú: Số 285 P, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Chị Bùi Vĩnh H1; nơi cư trú: Số 436 Nguyễn Văn C, phường H, thành phố H1, tỉnh Q; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Bùi Vĩnh H1: Ông Bùi Văn N; nơi cư trú: Số 285 P, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/7/2020); có mặt.

3. Chị Bùi Thúy H2; nơi cư trú: Số 285 P, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Bùi Thúy H2: Ông Bùi Văn N; nơi cư trú: Số 285 P, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/7/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ông Trần Xuân H- Luật sư Văn phòng Luật sư T, đoàn Luật sư tỉnh Thái Bình; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Công D; nơi cư trú: Số 47 Trần Văn Lan, phường Cát Bi, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Văn Nam; Luật sư Công ty Luật Trịnh Khắc Triệu - Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

1. Bà Chu Vĩnh H4; nơi cư trú: Số 50 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Ông Bùi Công V; nơi cư trú: Số 264 đường T, phường Trần Thành N, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Công V: Ông Bùi Công Th; nơi cư trú: Số 57 đường T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 02/11/2018); có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị B; nơi cư trú: Số 264 đường T, phường Trần Thành N, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

4. Ông Bùi Công Th; nơi cư trú: Số 57 đường T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

5. Ông Nguyễn Quang D; địa chỉ nơi đăng ký thường trú: Số 38 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng; nơi cư trú: Số 35 T13, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

6. Bà Vũ Thị X; địa chỉ nơi đăng ký thường trú: Số 38 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng; nơi cư trú: Số 35 T13, phường Q, thành phố Hải Phòng, vắng mặt

7. Ông Chu Vĩnh Th1; nơi cư trú: Số 105 Lê Quốc U, phường B, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

8. Bà Chu Vĩnh A; địa chỉ nơi đăng ký thường trú: Số 02 ngõ phụ chợ G, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Thị Ng; nơi cư trú: Số 18 Q, thôn Q, xã N, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

10. Bà Vũ Thị H; nơi cư trú: Số 30 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo :* Ông Bùi Công D là bị đơn; ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị Bảy là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu c ầu của nguyên đơn : Cụ Nguyễn Thị Ch (sinh năm 1928 - chết năm 1987) có các con là: Bà Chu Vĩnh A, bà Chu Vĩnh H, bà Chu Vĩnh H4, ông Chu Vĩnh Th1 và bà Nguyễn Thị Ng. Bà Chu Vĩnh H kết hôn với ông Bùi Văn N từ năm 1988. Bà H và ông Nguyên có các con chung là chị Bùi Vĩnh H1 và chị Bùi Thúy H2. Bà Chu Vĩnh H4 có chồng là Bùi Công D. Bà H4 và ông D tổ chức cưới năm 1986 nhưng không có đăng ký kết hôn, ly thân từ năm 1995, ly hôn năm 2016. Khi ly hôn bà H4 và ông D chưa giải quyết về tài sản chung. Ông Bùi Công D có em trai là Bùi Công V. Ông V có vợ là bà Nguyễn Thị B. Cụ Nguyễn Quang S (sinh năm 1906 - chết năm 2008) có cháu là ông Nguyễn Quang D và ông Nguyễn Quang Ph. Ông Nguyễn Quang D có vợ là bà Nguyễn Thị X, Ông Nguyễn Quang Ph (Nguyễn Văn Ph) (sinh năm 1963 - chết năm 2009) có vợ là bà Vũ Thị H.

Năm 1987 cụ Nguyễn Thị Ch mua diện tích đất ao nay là nhà số 48 và 50 T của cụ Nguyễn Quang S, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng (chiều ngang là 7 mét chiều dài khoảng 13 mét). Việc liên hệ tìm mua đất là do bà H và bà A cùng thực hiện. Việc bán đất cho cụ Ch được cụ S ủy quyền cho ông Nguyễn Quang D thực hiện. Cụ Ch đã bán 13 chỉ vàng ta cộng với số tiền tiết kiệm của gia đình tương đương 370.000 đồng và giao tiền cho bà A (cụ Ch bán vàng cho bà Q ở phố Trần Thành N). Ngày 09/5/1987 bà A giao 150.000 đồng cho bà H, bà H giao số tiền này cho bà H4 và ông D để đặt cọc mua đất. Sau khi ông D viết giấy nhận tiền đặt cọc (có ông Phạm Văn Th ký chứng kiến), bà H đã mang giấy này về đưa cho cụ Ch. Ngày 13/5/1987 cụ Ch đưa bà A 220.000 đồng để trả nốt tiền mua đất. Bà A giao số tiền 220.000 đồng cho bà H4 ông D để thanh toán tiền đất cho ông D. Cùng ngày 13/5/1987 ông D đã viết giấy nhượng đất với tên người mua là ông D bà H4. Sau khi việc mua bán hoàn tất, ông D đã giao cho cụ Ch các tài liệu gồm: 01 giấy ủy quyền do ông D lập ngày 05/5/1987; 01 giấy nhượng đất ngày 09/5/1987 (giấy đặt cọc); 01 đơn xin nhượng bán nhà ngày 11/5/1987 có xác nhận của UBND xã Đồng Hòa; 01 giấy bán đất ngày 13/5/1987 do ông D lập, có chữ ký của ông Bùi Công D ký bên người mua, ông Vũ X ký làm chứng; 01 phiếu thu số 04 ngày 11/5/1987 của UBND xã Đồng Hòa. Cụ Ch đã giao các giấy tờ này cho bà H cất giữ. Sau khi mua được đất cụ Ch đã cho bà H và bà H4 mỗi người một nửa. Tháng 12/1987 cụ Ch chết. Sau khi được cụ Ch cho đất, cùng năm 1987 bà H4 và ông D tự san lấp mặt bằng và làm nhà để ở trên một phần diện tích đất. Năm 1993, ông Bùi Công D bán phần diện tích đất còn lại (là diện tích đất cụ Ch cho bà H) cho vợ chồng ông Bùi Công V và bà Phạm Thị B. Năm 1993 ông D gặp bà H để mượn giấy chuyển nhượng đất của cụ Ch, ông D nói là cần giấy tờ chuyển nhượng để làm thủ tục xin phép chính quyền địa phương cho sửa lại nhà. Do tin lời ông D nên bà đã đưa toàn bộ giấy chuyển nhượng nhà đất cho ông D. Sau khi phát hiện sự việc ông D bà H4 chuyển nhượng đất cho Ông V bà B, vợ chồng bà H ông Nguyên làm đơn kiện đến các cơ quan bảo vệ pháp luật, ông D đã thuê người đập phá nhà, đổ bê

tông kín cửa như hiện trạng ngày nay.

Bà Chu Vĩnh H yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giao dịch mua bán đất giữa ông Nguyễn Quang D, Nguyễn Quang Ph (trong giấy ghi là Nguyễn Văn Ph) với ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4; công nhận giao dịch mua bán đất giữa mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Ch với ông Nguyễn Quang D; hủy giao dịch mua bán đất giữa ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 với ông Bùi Công V bà Nguyễn Thị B; buộc Ông V bà B trả lại cho bà diện tích đất mà mẹ bà đã cho bà.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 08/6/2020 bà H chết, Tòa án đã xác định ông Bùi Văn N, chị Bùi Thúy H2 và chị Bùi Vĩnh H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyên, chị Hồng và chị Hậu đồng ý với phần trình bày của bà H nêu trên, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Trình bày và đề nghị của bị đơn: Ông Bùi Công D chung sống với bà Chu Vĩnh H4 từ năm 1986 có tổ chức lễ cưới theo phong tục tập quán nhưng không đăng ký kết hôn. Năm 1987 ông D mua diện tích đất ao (chiều ngang là 7 mét) nay là nhà số 48 và 50 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng của ông D và Ông Ph. Việc giao dịch mua bán được tiến hành làm nhiều lần, có lần có mặt cả ông và bà H4, có lần ông đi một mình. Việc giao dịch mua bán đất diễn ra chỉ khoảng trên dưới 10 ngày là thỏa thuận xong, giá tiền là 373.000 đồng, trong đó 3.000 đồng là tiền làm thủ tục giấy tờ mua bán. Ông D trả tiền làm 2 lần, mỗi lần bao nhiêu ông không nhớ cụ thể. Sau khi mua ông và bà H4 san lấp một phần để làm nhà, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông và bà H4 chỉ tiến hành san lấp được một phần ao. Năm 1988 ông và bà H4 làm nhà cấp 4 xây gạch bapanh mái bằng, có 2 gian, gian ngoài để bà H4 mở hiệu may, gian trong để ở và công trình phụ. Năm 1993 ông D mua thêm phần đất liền kề phía sau của vợ chồng ông Thành bà Liên nối liền với diện tích đất ông mua trước đây (phần mà ông bà đã làm nhà để ở) cho vuông đất vì diện tích đất ao ông mua trước đây là hình thang (hai bên có làm giấy viết tay nhưng do lâu ngày thất lạc, đến nay ông không còn lưu giữ được). Cùng năm 1993 vợ chồng ông bán diện tích đất chiều rộng 03 mét mặt đường, chiều dài chạy hết đất cho ông Bùi Công V (là em trai ông D), giá tiền ông không nhớ chính xác, số tiền bán đất do bà H4 cầm. Lúc đầu không làm giấy tờ nhưng sau đó có vợ chồng ông Hưng bà Hợp muốn mua nên ông D và Ông V mới viết giấy có cả ông D và bà H4 cùng ký bán. Từ khi ông mua đất là năm 1987 đến khi bán cho Ông V là 06 năm ông và bà H4 là người nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước, các hóa đơn này đều do bà H4 quản lý. Sau khi mua đất của vợ chồng ông, Ông V đã mua thêm của ông D 0,5m đất chiều ngang, chiều dài chạy hết đất, giá tiền bao nhiêu ông không nhớ. Số tiền mua 0,5 mét đất là của Ông V bà B nhưng ông là người đứng ra viết giấy mua. Sau khi bán đất cho Ông V, ông và bà H4 san lấp toàn bộ diện tích đất ông bà mua và phá nhà cũ đi xây lại mới hoàn toàn. Việc ông D san lấp và làm nhà mới, anh chị em nhà bà H4 đều biết, trong đó có bà Chu Vĩnh H cũng biết. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông và bà H4, Ông V bà B xây nhà ở trên diện tích đất đó, hiện căn nhà vẫn

còn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm xây ban đầu, không có gì thay đổi, (diện tích đất đó ngoài việc mua thêm 0,5m chiều ngang Ông V bà B không mua thêm, không bán bớt đi). Khi Ông V bà B bắt đầu xây nhà, bà Chu Vĩnh H khởi kiện và UBND phường Q tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành và bà H khởi kiện ra Tòa án.

Từ năm 1995 ông và bà H4 sống ly thân nhau. Ông D về ở cùng bố mẹ ông ở số 264 phố Trần Thành N còn bà H4 vẫn ở lại nhà số 50 T cho đến nay. Quá trình bà H4 ở đó có tiến hành sửa chữa gì không thì ông không biết. Năm 2016 ông D và bà H4 ly hôn nhưng chưa giải quyết vấn đề tài sản chung. Khoảng năm 2011 Ông V bà B đã đi nơi khác ở và cho người khác thuê nhà. Sau đó do bà H ông Nguyên kiện tụng nhiều, người thuê không thuê nữa, Ông V tiến hành sửa nhà, ông Bùi Văn N cho thương binh vào gây rối và chiếm nhà, Ông V đã mời thương binh ra khỏi nhà và đổ bê tông kín cửa như hiện trạng ngày nay. Ông D khẳng định ông là người mua diện tích đất 07 mét chiều ngang, chiều dài khoảng 13 mét của ông D và Ông Ph, số tiền mua là 373.000 đồng trong đó 370.000 đồng là tiền mua đất và 3.000 đồng tiền thuế và số tiền này là của ông bỏ ra mua. Diện tích đất này không liên quan đến cụ Ch do vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Chu Vĩnh H4: Bà H4 chung sống với ông Bùi Công D từ năm 1986 có tổ chức lễ cưới theo phong tục tập quán nhưng không đăng ký kết hôn. Năm 1987 mẹ đẻ bà là cụ Nguyễn Thị Ch mua diện tích đất ao nay là nhà số 48 và 50 T, phường Q, quận K, Hải Phòng (chiều ngang là 7 mét) của cụ Nguyễn Quang S. Sau khi mua cụ Ch cho bà H4 và bà Chu Vĩnh H mỗi người một nửa. Sau khi được cụ Ch cho đất, cùng năm 1987 bà H4 và ông D lấp mặt bằng và làm nhà ở trên một phần diện tích đất. Làm nhà xong bà H4 và ông D chuyển về ở. Đến năm 1993 do nhà bị xuống cấp nghiêm trọng, ông bà phá nhà cũ đi xây lại mới hoàn toàn. Khi phá nhà cũ, ông bà san lấp toàn bộ phần đất còn lại. Tiền san lấp là của ông Nguyên và bà H. Thời điểm đó bà đã mua thêm phần đất phía sau hình tam giác của ông Thành nối liền với diện tích đất cụ Ch mua. Sau đó, bà lại mua thêm 0,5m đất chiều ngang, chiều dài chạy hết đất của ông D giáp đất nhà chị Thiết với giá tiền là khoảng 200.000 đồng, vì vậy đất có diện tích là 7,5 mét chiều ngang như hiện tại. Việc mua bán đất này có lập thành văn bản giấy tờ nhưng văn bản này ông D giữ nên bà không cung cấp được cho Tòa án. Việc bà và ông D san lấp và làm nhà mới, bà Chu Vĩnh H có biết. Bà xây nhà 04 mét chiều ngang, chiều dài chạy hết đất. Bên cạnh là diện tích đất của bà H chiều ngang 3,5 mét, chiều dài chạy hết đất. Cùng năm 1993, bà và ông Bùi Công D bán diện tích đất còn lại (đúng ra là diện tích đất cụ Ch cho bà H) cho ông Bùi Công V và bà Phạm Thị B với giá tiền là 17 chỉ vàng ta. Việc mua bán có lập thành văn bản và cả bà và ông D đều ký vào giấy bán và bà không thông báo cho bà H biết việc mua bán này. Việc bà ký giấy bán nhà là do bị ông D ép và dọa sẽ ly hôn nếu bà không đồng ý bán. Do thời điểm đó bà và ông D chung sống với nhau nhiều năm mà không có con nên

bà sợ ông D làm đơn ly hôn. Số vàng 17 chỉ bán đất là do ông D nhận. Sau khi bán đất xong một thời gian, bà và ông D đã sống ly thân với nhau, sau này Tòa án đã giải quyết cho bà và ông D ly hôn nhưng chưa giải quyết vấn đề tài sản chung của ông bà. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà và ông D, Ông V bà B xây nhà ở trên diện tích đất đó, hiện căn nhà vẫn còn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm xây ban đầu, không có gì thay đổi, diện tích đất đó Ông V bà B không mua thêm, không bán bớt đi. Khi Ông V bà B bắt đầu xây nhà, bà Chu Vĩnh H khởi kiện và UBND phường Q đã có văn bản yêu cầu Ông V bà B dừng việc xây dựng. Sau khi xảy ra sự việc kiện tụng tranh chấp nhà, đất, Ông V bà B đã đi nơi khác ở và cho người khác thuê căn nhà này. Sau đó do bà H ông Nguyên kiện tụng nhiều, ông D thuê người đập phá nhà, đổ bê tông kín cửa như hiện trạng ngày nay. Đối với căn nhà bà và ông D làm năm 1993 trên diện tích đất cụ Ch cho, đến năm 2017 do nhà ở xuống cấp nghiêm trọng, ông bà đã sửa lại nhà (cải tạo lại phần nhà phía trên, phá đi xây mới phần công trình phụ).

Nay, nếu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch mua bán nhà giữa bà và ông D với Ông V bà B là vô hiệu, bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đối với diện tích đất có tranh chấp, bà xác định đây là đất của cụ Ch cho bà H, bà đề nghị Tòa án giao cho bà H quản lý sử dụng.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Quang S: Tháng 5/1987 cụ S bán cho cụ Nguyễn Thị Ch diện tích đất thổ cư 07 mét chiều ngang, chiều dài 13 mét. Thực tế cụ không gặp người mua lần nào, cụ chỉ nghe ông Nguyễn Quang D là cháu nội của cụ báo lại là có cụ Ch ở phường B hỏi mua đất và thỏa thuận giá là 370.000 đồng và cụ đồng ý bán. Do cụ tuổi đã cao nên cụ đã ủy quyền cho ông D đứng ra bán, số tiền bán đất cụ cho ông Nguyễn Quang D và Nguyễn Quang Ph đều là cháu nội của cụ. Giấy ủy quyền này lập ngày 05/5/1987 do ông Nguyễn Quang D viết với nội dung cụ ủy quyền cho ông D bán đất cho cụ Ch với số tiền 370.000 đồng và cụ có điểm chỉ vào. Cụ chỉ ủy quyền cho ông D nhượng đất cho cụ Ch, còn việc mua bán cụ thể thế nào và các bên xảy ra tranh chấp ra sao thì cụ không nắm được. Ngoài văn bản cụ ủy quyền cho ông D bán đất cho cụ Ch nêu trên, cụ không lập hay điểm chỉ vào văn bản ủy quyền nhượng đất nào khác.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang D và bà Nguyễn Thị X: Năm 1987 ông nội ông D là cụ Nguyễn Quang S ủy quyền cho ông bán diện tích đất ao 07 mét chiều ngang, chiều dài khoảng 13 mét cho cụ Nguyễn Thị Ch với giá tiền là 370.000 đồng và 3.000 đồng thuế, tổng cộng là 373.000 đồng. Lúc đó đất vẫn là ao chưa được san lấp. Ông không giao dịch mua bán trực tiếp với cụ Ch, mà thông qua bà Chu Vĩnh A và bà Chu Vĩnh H4 là hai con gái của cụ Ch. Bà A và bà H4 đến gặp ông để thỏa thuận về việc mua bán, khi đó bà A và bà H4 nói với ông là tiền mua đất là của cụ Ch và hai bà mua đất hộ cụ Ch. Thời điểm này ông chưa quen biết bà A và bà H4, việc mua bán đất là do ông Phạm Văn Th giới thiệu và ông Thơm cũng

chứng kiến việc thỏa thuận giữa ông và bà A, bà H4. Ngày 09/5/1987 ông Bùi Công D là chồng bà H4 cùng ông Thơm đến nhà ông giao tiền đặt cọc là 150.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông D làm xong thủ tục chuyển nhượng sẽ giao nốt 220.000 đồng. Lúc đặt cọc tiền mua đất ông D có nói với ông là tiền mua đất là của cụ Nguyễn Thị Ch là mẹ đẻ của bà Chu Vĩnh H4 vì vậy giấy tờ đặt cọc ghi tên người mua là cụ Ch. Ngày 11/5/1987 ông có viết 01 tờ đơn xin nhượng bán nhà và ghi tên người mua là ông Bùi Công D theo yêu cầu của ông D do ông D nói với ông ghi tên ông D là người mua để ông D đăng ký hộ khẩu cho thuận lợi (Giấy này ông ghi giá chuyển nhượng là 50.000 đồng để giảm tiền thuế). Ngày 13/5/1987 ông D đến giao nốt số tiền 220.000 còn lại và 3.000 đồng thuế đất nên ông đã làm giấy nhượng đất cho ông D bà H4 và ghi rõ đã nhận đủ 373.000 đồng. Trong quá trình chuyển nhượng đất, ông D đã viết 04 loại giấy tờ sau: Ngày 05/5/1987 ông viết giấy ủy quyền nhượng đất cho cụ Nguyễn Thị Ch (cụ Nguyễn Quang S ủy quyền cho ông D nhượng đất). Ngày 09/5/1987 ông viết giấy nhượng đất cho cụ Ch. Do ông D nói với ông là vợ chồng không có tiền, số tiền này là của cụ Ch nên giấy tờ phải ghi tên cụ Ch (Giấy này gồm có ông ký bên bán, ông D ký bên mua, ông Phạm Văn Th ký làm chứng). Ngày 11/5/1987 ông viết 01 đơn xin nhượng bán nhà cho ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4. Đơn này ông lấy tên người bán là cụ Nguyễn Quang S. Việc nhượng đất cụ S đã ủy quyền cho ông, ông được toàn quyền bán nhưng do cụ S là bố liệt sĩ nên để cụ S đứng tên bán đất sẽ được miễn thuế. Ngày 13/5/1987 ông viết giấy nhượng đất cho ông D và bà H4 do hôm đó ông D đã giao cho ông nốt số tiền 220.000 đồng còn lại và 3.000 đồng tiền thuế. Tính cả số tiền 150.000 đồng tiền đặt cọc ông nhận ngày 09/5/1987 là 373.000 đồng nên ông viết vào giấy nhượng đất là đã nhận đủ 373.000 đồng. Giấy này ông ký tên bên bán, ông D ký bên mua, ông Vũ Khắc X ký làm chứng (ký là Vũ X). Ông đã giao cho ông D tất cả các giấy tờ nêu trên và 01 biên lai nộp thuế. Thực tế giấy ủy quyền nhượng đất (cụ S bán cho cụ Ch) ngày 05/5/1987 và giấy bán đất ngày 13/5/1987 (ông D bán cho ông D) cũng chỉ là một giao dịch đối với một diện tích đất. Do khi đặt cọc tiền ông D nói với ông tiền mua đất là của cụ Ch nên ông ghi bên mua là cụ Ch, khi giao nốt số tiền còn lại theo thỏa thuận thì ông D là người giao tiền và đề nghị ông viết tên ông D là người mua nên ông ghi bên người mua là ông D theo đề nghị của ông D. Nay các bên xảy ra tranh chấp, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với việc mua bán 0,5 mét chiều ngang, chiều dài chạy hết ao: Người đứng ra mua 0,5 mét đất này là ông Bùi Công D, ông không bán cho ông Bùi Công V. Khi giao dịch mua bán có mặt ông D, ông Thịnh và ông Ngưỡng là bố đẻ của ông D và ông Thịnh, người trả tiền là ông D. Thời điểm đó ông chưa quen biết ông Bùi Công V, cũng không biết việc mua bán 03 mét chiều ngang đất giữa ông D bà H4 và Ông V bà B.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Chu Vĩnh A: Năm 1987 ông D nói với bà việc bố mẹ ông D không đồng ý cho ông D và bà H4 kết hôn với nhau nên bà H4 ở nhà ông D rất phức tạp và ông D muốn vợ chồng ra ở riêng. Đồng thời ông D nói có người ở Q muốn bán đất. Sau

đó bà cùng bà H4 đến xem diện tích đất ao 07 mét chiều ngang, chiều dài khoảng 13 mét của cụ Nguyễn Quang S. Bà đến gặp cụ S thì cụ S đồng ý bán và ủy quyền cho ông Nguyễn Quang D là cháu nội của cụ đứng ra bán. Bà và bà H4 thỏa thuận giá mua bán với ông D là 370.000 đồng. Sau khi thỏa thuận được giá cả, bà về nói với cụ Ch, cụ Ch đồng ý mua. Cụ Ch bán 13 chỉ vàng ta làm 02 lần và đưa cho bà H tiền đặt cọc và bà H đã đưa cho bà H4 và ông D mang đến đặt cọc và thanh toán cho ông D. Sau khi ông D viết giấy nhận đặt cọc và giấy nhượng bán nhà, ông D bà H4 đã đưa lại cho cụ Ch, bản thân bà có được xem các giấy tờ này. Sau khi mua xong cụ Ch đã cho bà H và bà H4 mỗi người một nửa. Ông D bà H4 sử dụng một phần và chuyển nhượng cho Ông V bà B một phần. Việc ông D bà H4 chuyển nhượng phần đất mà cụ Ch đã cho bà H là trái pháp luật.

Nay, nguyên đơn khởi kiện bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán đất giữa ông D bà H4 và Ông V bà B là vô hiệu.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Chu Vĩnh Th1: Ông Thu không trực tiếp tham gia việc mua bán đất giữa cụ Ch và cụ S. Tuy nhiên khi gia đình ông họp thống nhất mua đất để hỗ trợ bà H4 và ông D về chỗ ở thì ông có được tham gia. Sau khi bà A thỏa thuận được giá tiền mua là 370.000 đồng bà A về nói với cụ Ch. Cụ Ch bán hơn 10 chỉ vàng cho bà Q ở phố Trần Thành N để lấy tiền mua đất. Cụ Ch bán vàng làm 02 lần. Sau khi việc mua bán hoàn tất, gia đình ông bàn bạc và cụ Ch quyết định cho bà Chu Vĩnh H4 và bà Chu Vĩnh H mỗi người một nửa diện tích đất. Giấy tờ mua bán đất do cụ Ch quản lý, sau khi cụ Ch chết thì bà H quản lý. Khoảng năm 1993 ông D đến gặp bà H để mượn các giấy tờ này nói là để làm thủ tục sửa nhà và sau đó bà H đòi nhiều lần nhưng ông D không trả. Bà H chỉ còn giữ lại được giấy nhượng nhà (đặt cọc) do ông D viết ngày 09/5/1987 và 01 biên lai nộp thuế đất đứng tên cụ S do ông D giao năm 1987. Trước khi cụ Ch chết có để lại di chúc do bà Ngần viết, trong đó có nội dung cụ Ch cho bà H và bà H4 mỗi người một nửa diện tích đất mua của cụ S. Khi bà Ngần viết di chúc theo ý chí của cụ Ch, ông có mặt và chứng kiến. Việc ông D bà H4 chuyển nhượng phần đất mà cụ Ch đã cho bà H là trái pháp luật.

Nay, nguyên đơn khởi kiện ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán đất giữa ông D bà H4 và Ông V bà B là vô hiệu.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ng: Bà là chị em cùng mẹ khác cha với các ông, bà Chu Vĩnh H, Chu Vĩnh H4, Chu Vĩnh A, Chu Vĩnh Th1. Bà không tham gia vào việc mua diện tích đất của cụ S nhưng bà là người viết di chúc theo ý chí của cụ Ch vào tháng 5/1987. Khi bà viết di chúc có mặt ông Thu, ông Phúc, bà Kim. Trong di chúc có nội dung cụ Ch cho bà Chu Vĩnh H và bà Chu Vĩnh H4 mỗi người một nửa diện tích đất mua của cụ S. Bà viết xong cụ Ch giao cho bà giữ, không ra

chính quyền địa phương xin xác nhận. Ông D bà H4 sử dụng một phần diện tích đất và chuyển nhượng cho Ông V bà B một phần. Việc ông D bà H4 chuyển nhượng phần đất mà cụ Ch đã cho bà H là trái pháp luật.

Nay, nguyên đơn khởi kiện bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán đất giữa ông D bà H4 và Ông V bà B là vô hiệu.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang Ph và bà Vũ Thị H: Ông Ph và ông D là anh em con chú con bác ruột và hai ông đều là cháu nội của cụ Nguyễn Quang S. Ngày 13/5/1987 Ông Ph và ông D cùng viết giấy bán đất với giá 373.000 đồng. Diện tích đất này là của cụ S cho Ông Ph và ông D. Lúc hai ông viết giấy bán đất có ông Vũ Khắc X làm chứng (ký tên là Vũ X). Ông Ph chỉ nhớ ông D và bà H4 đến giao tiền mua đất, Ông Ph không nhớ là bán cho cụ Ch hay ông D, bà H4.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B: Đối với việc mua diện tích đất 07 mét chiều ngang giữa cụ Ch (hay ông D) với cụ S (hay ông D) như thế nào ông bà không nắm được. Đối với việc mua diện tích đất 03 mét chiều ngang và chiều dài khoảng 13 mét (nay là nhà số 48 T): Tháng 3/1993 ông bà mua của ông Bùi Công D (là anh trai Ông V) diện tích đất 03 mét chiều ngang chiều dài khoảng 13 mét với giá tiền 37 chỉ vàng ta. Diện tích đất này là cái ao giáp nhà và đất của vợ chồng ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4. Khi ông bà mua diện tích đất vẫn còn là ao, chỉ san lấp một phần giáp với chân móng nhà ông D bà H4. Việc mua bán tiến hành vào ngày 26/3/1993 nhưng do ông D bà H4 có vay của anh chị em trong nhà một khoản tiền nên ông và ông D bà H4 thống nhất chuyển số nợ đó thành tiền mua đất (tức Ông V bà B có trách nhiệm trả số nợ đó thay cho ông D bà H4). Sau khi trừ tiền ông đã trả nợ thay cho ông D thì ông còn nợ ông D 08 chỉ vàng nên hai bên lập giấy mua bán đất vào ngày 14/7/1993 có ghi nội dung ông còn nợ ông D bà H4 08 chỉ vàng. Một thời gian sau ông bà mua thêm 0,5 mét đất (cũng là ao) và san lấp cả phần mua của ông D bà H4 cùng với phần đất mua thêm. Việc mua thêm 0,5 mét đất này ông nhờ ông Bùi Công Th đứng ra giao dịch mua giúp (ông gửi tiền ông Thịnh mua hộ) nên ông không nhớ giá tiền và cụ thể việc mua bán thế nào. Sau khi mua đất xong ông bà đã làm nhà ở cho đến nay. Năm 1997 ông bà đã kê khai với chính quyền địa phương và ông bà đã đứng tên chủ sử dụng đất trong sổ địa chính của phường Q. Quá trình giải quyết vụ án, ông bà đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Bùi Công Th.

Nay, nguyên đơn khởi kiện Ông V bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc mua bán của các bên là tự nguyện, cả ông D và bà H4 đều ký đồng ý bán.

Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Công Th: Ông Thịnh đồng ý với trình bày và quan điểm của ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B. Việc ông D bà H4 bán đất cho Ông V bà B ông được chứng kiến. Hai bên thống nhất giá mua đất là 37 chỉ vàng ta và việc thanh toán cũng

được thực hiện bằng vàng. Việc bán đất có cả ông D và bà H4 cùng thực hiện và cùng ký vào văn bản chuyển nhượng. Sau khi việc mua bán hoàn tất, đến tháng 4/1993 Ông V bà B đưa tiền cho ông nhờ ông mua giúp thêm 0,5 mét đất để mở rộng thêm diện tích đất mua của ông D bà H4. Ông đã mua thêm 0,5 mét đất (chiều ngang) của cụ S (đã cho ông D và Ông Ph), giá tiền bao nhiêu ông không nhớ. Việc mua 0,5 mét đất có lập giấy viết tay do ông D viết, ông D ký nhận tiền. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thịnh không đồng ý.

Trình bày của người làm chứng là ông Phạm Văn Th: Ông sinh ra và lớn lên ở phường Q nên biết gia đình cụ Nguyễn Quang S và ông Vũ X, ông không quen biết gia đình cụ Ch. Ông có biết bà Chu Vĩnh H4 là vợ ông Bùi Công D vì ông D chơi với em trai ông Vũ X. Ngày 09/5/1987 ông có được ông D bà H4 mời sang nhà ông D làm chứng việc ông D bà H4 giao tiền đặt cọc mua đất với số tiền 150.000 đồng. Trong giấy ghi rõ ông Nguyễn Quang D nhận số tiền 150.000 đồng là số tiền đặt cọc bán đất cho cụ Nguyễn Thị Ch. Ông D viết xong đọc lại cho mọi người cùng nghe và nhất trí ký tên, ông cũng ký chứng kiến. Ông không biết số tiền 150.000 đồng này là của ông D bà H4 hay của cụ Ch. Ngoài việc chứng kiến việc giao tiền đặt cọc nêu trên, ông không chứng kiến việc giao tiền hay giao dịch mua bán đất nào khác giữa ông D bà H4 và ông D.

Trình bày của người làm chứng là ông Vũ Khắc X: Ông sinh ra và lớn lên ở phường Q nên biết gia đình cụ Nguyễn Quang S, ông không quen biết gia đình cụ Ch. Ngày 13-5-1987 ông có làm chứng việc ông Nguyễn Quang D nhận số tiền 220.000 đồng bán đất do ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 giao tại nhà ông D. Ông chỉ biết ông D bà H4 giao tiền mua đất cho ông D, ông không biết số tiền đó là của ông D bà H4 hay của cụ Ch. Sau một thời gian ông Bùi Công D có đến gặp ông tại nhà và nhờ ông ký xác nhận cho việc ông D bán đất cho ông Bùi Công D nhưng ông không đồng ý. Vì ông chỉ làm chứng việc ông D bà H4 giao số tiền 220.000đồng cho ông D chứ không biết ông D bán đất cho ông D bà H4 hay cụ Ch nên không đồng ý xác nhận cụ thể là bán cho ai.

Trình bày của người làm chứng là bà Nguyễn Thị Quý: Trước đây bà sinh sống ở phố Lê Quốc U, cùng phố với gia đình cụ Ch, đến năm 1993 bà chuyển ra phố Trần Thành N sinh sống. Thời điểm năm 1987 bà nghỉ theo chế độ mất sức, mẹ đẻ bà làm nghề kim hoàn nên bà có tham gia buôn bán vàng bạc cùng với mẹ bà. Năm 1987 (bà không nhớ rõ ngày tháng) bà có mua vàng của cụ Ch 02 lần tổng cộng 13 chỉ vàng ta loại đẹp. Cả 02 lần bà đều mua tại nhà cụ Ch, khi mua bán có cụ Ch cùng các con của cụ ở nhà. Do hai bên tin tưởng nhau nên bà cầm vàng của cụ Ch đi bán và mang vốn về cho cụ, bà lấy tiền lãi chênh lệch. Bà không nhớ cụ thể số tiền trả cụ Ch là bao nhiêu. Bà có nghe cụ Ch nói bán vàng để lấy tiền mua đất ở bên Q, còn cụ mua đất của ai và việc giao dịch mua bán cụ thể thế nào bà không được biết.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a

khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào các điều 122, 127; 128; 137; 213; khoản 2 Điều 307; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào khoản 1 Điều 3, Điều 6, khoản 1 Điều 30, khoản 6 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận giao dịch mua bán giữa ông Nguyễn Quang D với cụ Nguyễn Thị Ch.

1.1. Hủy giấy bán đất lập ngày 13/5/1987 giữa ông Nguyễn Quang D, ông Nguyễn Quang Ph (trong giấy ghi là Nguyễn Văn Ph) với ông Bùi Công D.

1.2. Hủy đơn xin nhượng bán nhà lập ngày 11/5/1987 giữa cụ Nguyễn Quang S với ông Bùi Công D và bà Vũ Thị Hà (Chu Vĩnh H4).

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 với ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B là vô hiệu.

2.1. Ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B trả lại bà Chu Vĩnh H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Bùi Văn N, chị Bùi Vĩnh H1, chị Bùi Thúy H2) diện tích đất 55,20m2 thuộc thửa số 534 tờ bản đồ số 24(306591-9-(a)) tại số 48 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng có vị trí kích thước như sau: Phía Đông Nam giáp đường T dài 3,47m. Phía Tây Nam giáp số nhà 50 T dài 15,30m. Phía Tây Bắc giáp đất Công ty Vũ Gia dài 3,73m. Phía Đông Bắc giáp đất Công ty Vũ Gia dài 16,99m. (Có sơ đồ kèm theo) .

Ông Bùi Văn N, chị Bùi Vĩnh H1, chị Bùi Thúy H2 có quyền quản lý sử dụng diện tích 55,20m2 đất thuộc thửa số 534 tờ bản đồ số 24(306591-9-(a)) tại địa chỉ nhà số 48 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Ông Bùi Văn N, chị Bùi Thúy H2, chị Bùi Vĩnh H1 có trách nhiệm trả ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B số tiền 106.966.000 đồng giá trị tài sản trên đất và số tiền 253.760.000 đồng giá trị 7,93m2 diện tích đất mua thêm; tổng cộng là 360.726.000 đồng.

2.2. Ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 phải trả lại ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B số tiền 202.205.000 đồng (tương đương 37 chỉ vàng 999,9% tính theo giá vàng giao dịch tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án) và 917.304.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, ông D bà H4 mỗi người phải bồi thường 559.754.500 đồng.

Ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 phải trả bà Chu Vĩnh H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Bùi Văn N, chị Bùi Thúy H2, chị Bùi Vĩnh H1) số tiền 244.800.000 đồng giá trị 7,65m2 đất, ông Bùi Công D bà Chu Vĩnh H4 mỗi người phải trả 122.400.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Chu Vĩnh H4 phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch và 32.361.600 đồng án phí dân sự có giá ngạch; tổng cộng là 32.511.600 đồng. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Công D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2020, ông Bùi Công D kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng: Bác toàn bộ yêu cầu kởi kiện của nguyên đơn; công nhận giao dịch mua bán của ông D bà H4 với gia đình ông Nguyễn Quang D; công nhận giao dịch mua bán của ông D và bà H4 với Ông V và bà B. Ngày 30/9/2020 ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B kháng cáo không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch mua bán đất giữa ông D và bà H4 với Ông V và bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn, ông Bùi Công Th là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị Bảy giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, pháp luật áp dụng, thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại quận K, thành phố Hải Phòng nên Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng giải quyết là đúng thẩm quyền. Giao dịch dân sự giữa cụ Nguyễn Thị Ch với ông Nguyễn Quang D được thực hiện vào năm 1987, giao dịch dân sự giữa ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 với ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B được thực hiện vào năm 1993. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, áp dụng áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH và Luật Đất đai năm 1993 để giải quyết vụ án. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án giải quyết vụ việc đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện là căn cứ.

[2] Về quá trình giải quyết vụ án qua các giai đoạn tố tụng: Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2013/DS-ST ngày 25-9-2013 của Tòa án nhân dân quận K,

thành phố Hải Phòng đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bản án có kháng cáo và kháng nghị nên vụ án đã được xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Bản án Dân sự phúc thẩm số 34/2014/DS-PT ngày 17-7-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã sửa bản án dân sự số 06/2013/DS-ST ngày 25-9-2013 của Tòa án nhân dân quận K và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (công nhận giao dịch mua bán đất giữa cụ S và cụ Ch, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giao dịch mua bán đất giữa ông D bà H4 và Ông V bà B). Ngày 14-6-2017 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2014/DSPT ngày 17-7-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Quyết định giám đốc thẩm số 107/DS-GĐT ngày 23-10-2017, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2014/DS-PT ngày 17-7-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2013/DS-ST ngày 25-9-2013 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 16/4/2018 Tòa án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng đã thụ lý vụ án để giải quyết theo thẩm quyền.

[3] Về nguồn gốc diện tích đất có liên quan đến tranh chấp: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự có đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp trước đây là ao chiều ngang 07 mét, chiều dài khoảng 13 mét nằm trong tổng diện tích 1536m^2 tại thửa đất số 386, tờ bản đồ 299 thôn Trữ Khê, xã Đồng Hòa, thị xã K, thành phố Hải Phòng (nay là nhà số 48 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng thuộc thửa số 534 tờ bản đồ số 24(306591-9-(a)) và nhà số 50 T, phường Q, quận K thuộc thửa số 533 tờ bản đồ số 24(306591-9-(a)) là đất thổ cư đứng tên chủ sử dụng đất là cụ Nguyễn Quang S. Cụ S đã cho hai cháu nội là ông Nguyễn Quang D và ông Nguyễn Quang Ph. Tháng 5/1987 ông D và Ông Ph không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng diện tích đất này. Nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm đúng với phân tích của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội theo Quyết định giám đốc thẩm số 107/DS-GĐT ngày 23-10-2017.

[4] Về diện tích đất; người chuyển nhượng; người nhận chuyển nhượng diện tích đất liên quan đến tranh chấp: Cụ Nguyễn Quang S có nhiều lời trình bày, khẳng định cụ ủy quyền cho cháu là Nguyễn Quang D bán đất cho cụ Ch. Ông Nguyễn Quang D cũng khẳng định ông bán đất cho cụ Ch. Diện tích đất theo Giấy ủy quyền nhượng đất ngày 05/5/1987 là "7m nằm theo trục đường 10 đi từ Q đến K"; theo Giấy bán đất ngày 13/5/1987 là "7m mặt đường dài 13"; theo "Đơn xin nhượng bán nhà" ngày 11/5/1987 là "một mảnh đất thổ cư". Khi bán ông D đã viết các loại giấy tờ gồm: Giấy ủy quyền ngày 05/5/1987, Giấy nhượng đất ngày 09/5/1987, Đơn xin nhượng bán nhà ngày 11/5/1987, Giấy bán đất ngày 13/5/1987, ông D đã đưa 04 loại giấy tờ trên cho vợ chồng ông D bà H4 cùng với 01 biên lai nộp thuế sử dụng đất mang tên người nộp thuế là cụ Nguyễn

Quang S. Giấy nhượng đất lập ngày 09/5/1987: Nội dung giấy này ông Nguyễn Quang D nhượng đất cho cụ Ch với số tiền thỏa thuận là 370.000 đồng. Phía dưới chữ người mua ở cuối tờ giấy có chữ ký "Tuần Dũng", ông D không thừa nhận chữ ký này là chữ ký của ông và kết quả giám định không phải là chữ ký của ông D. Như vậy theo giấy này thì ông D không phải là người mua đất. Ông Phạm Văn Th là người ký làm chứng trong giấy nhượng đất lập ngày 09/5/1987 khẳng định ông được ông D mời đi làm chứng cho việc trả tiền mua đất và ông chỉ ký làm chứng một lần vào giấy đặt cọc 150.000 đồng, trong giấy này có ghi ông Nguyễn Quang D nhượng đất cho cụ Ch. Sau khi làm chứng việc đặt cọc 150.000 đồng ông Thơm có hỏi ông D về số tiền này thì ông D nói là ông mới đi bộ đội về không có tiền mà tiền này do bên nội, bên ngoại cho. Mặc dù giám định không phải chữ viết của ông D trong giấy nhưng nội dung ghi trong giấy phù hợp với lời khai của chính ông D, ông D khẳng định giấy này là do ông viết, phù hợp với lời khai của bà H4, lời khai của các con cụ Ch và lời khai của người làm chứng là ông Thơm. Như vậy sự thực Giấy nhượng đất lập ngày 09/5/1987 là giấy đặt cọc tiền 150.000 đồng của cụ Ch để mua đất của ông D, người giao tiền là ông D, người nhận tiền là ông D, người làm chứng là ông Thơm. Giấy ủy quyền nhượng đất lập ngày 05/5/1987, ông D thừa nhận giấy này là do ông viết. Khi viết giấy ủy quyền ông ghi lùi ngày, sự việc này hoàn toàn phù hợp với nội dung ghi trong giấy ủy quyền và phù hợp với thực tế. Vì đất là của cụ S cho ông D, Ông Ph nhưng trên sổ sách địa chính vẫn mang tên cụ S nên khi ông D và Ông Ph bán thì phải hợp thức bằng cách cụ S làm giấy ủy quyền cho ông D, Ông Ph. Do việc đặt cọc tiền đã diễn ra vào ngày 09/5/1987 rồi mới làm giấy ủy quyền nên ông D phải viết lùi ngày lại để cho phù hợp về mặt thời gian và đúng trình tự pháp lý. Về nội dung giấy ủy quyền thể hiện cụ S ủy quyền cho ông D làm thủ tục nhượng bán cho cụ Ch diện tích đất mà cụ S đã cho ông D. Trong giấy có chữ ký của ông D, cụ S đã điểm chỉ vào mục người ủy quyền, trong giấy này cũng thể hiện các con của cụ Ch là vợ chồng ông D, bà H4 chỉ là người trả tiền hộ, nội dung giấy ủy quyền phù hợp với lời khai của cụ S, ông D và các con của cụ Ch. Đơn xin nhượng nhà lập ngày 11/5/1987: Nội dung giấy thể hiện cụ S bán nhà cho hai cháu Dũng, Hà, giấy có chữ ký của cụ S. Nhưng căn cứ vào lời khai của cụ S thì cụ khẳng định cụ chỉ điểm chỉ duy nhất một lần vào Giấy ủy quyền cho ông D bán đất cho cụ Ch, cụ không biết chữ, cụ không ký và cũng không điểm chỉ vào giấy tờ nào khác. Ông D trình bày đơn này là do ông viết và ký hộ cụ S và ông viết theo yêu cầu của ông D (ông D nói là để thuận tiện cho việc nhập hộ khẩu của ông D). Giấy bán đất lập ngày 13/5/1987: Nội dung giấy thể hiện ông D, Ông Ph đã bán đất cho ông D với giá tiền là 373.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền. Giấy này có chữ ký của ông D, ông D và người làm chứng là ông Xán. Ông Ph có một lời khai duy nhất trong hồ sơ nội dung là bán đất cho vợ chồng ông D bà H4 và nhận đủ tiền. Nhưng toàn bộ tài liệu trong hồ sơ thể hiện chỉ có một mình ông D là người giao dịch và thỏa thuận giá cả với bà A và bà H4, lần nhận tiền đầu tiên (tiền đặt cọc) là 150.000 đồng cũng chỉ có ông D nhận. Ông Ph chỉ có mặt khi nhận tiền lần thứ hai nên Ông Ph không biết nội

dung những giao dịch trước đó giữa ông D với bà A, bà H4, ông D, do vậy lời khai của Ông Ph là bán đất cho vợ chồng ông D bà H4 là không có căn cứ. Các lời khai của ông D từ trước đến nay đều thống nhất khẳng định ông chỉ bán đất cho cụ Ch, việc ông viết giấy này (với nội dung bán đất cho ông D) cũng là theo yêu cầu của ông D. Với các tình tiết và phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Đơn xin nhượng bán nhà lập ngày 11/5/1987 và Giấy bán đất lập ngày 13/5/1987 không phản ánh đúng bản chất của sự việc, có sự giả tạo nên không có hiệu lực hay nên có đủ cơ sở xác định cụ Nguyễn Thị Ch là người nhận chuyển nhượng diện tích đất của cụ Nguyễn Quang S thông qua ông Nguyễn Quang D và ông Nguyễn Quang Ph; vợ chồng ông D bà H4 chỉ là người trả tiền hộ cụ Ch. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H công nhận giao dịch mua bán đất giữa ông D với cụ Ch; hủy Đơn xin nhượng bán nhà lập ngày 11/5/1987 giữa cụ S với ông D bà H4; hủy Giấy bán đất lập ngày 13/5/1987 giữa ông D, Ông Ph với ông D là có căn cứ, đúng với nhận định của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội theo Quyết định giám đốc thẩm số 107/DS-GĐT ngày 23-10-2017. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận quan điểm của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng ông D bà H4 là người mua đất của cụ Ch thông qua ông D. Không có cơ sơ chấp nhận trình bày của ông D cho rằng ông Xán là người làm chứng chứng kiến việc ông D bán đất cho ông D bà H4.

[5] Việc bà Chu Vĩnh H và bà Chu Vĩnh H4 được cụ Nguyễn Thị Ch cho đất: Bản di chúc ngày 15-5-1987 của cụ Ch do bà Nguyễn Thị Ng là con gái riêng của cụ Ch viết, có ông Chu Vĩnh Th1 và ông Chu Trường Huy ký làm chứng, có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã B thể hiện nội dung: Cụ Ch cho bà Chu Vĩnh H và bà Chu Vĩnh H4 diện tích đất cụ đã mua của ông D. Các đồng thừa kế của cụ Ch là ông Thu, bà Ngần, bà A là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Ch đều thừa nhận và không có tranh chấp về bản di chúc. Như vậy căn cứ vào nội dung bản di chúc thì diện tích đất cụ Ch mua của ông D cụ Ch đã cho bà Chu Vĩnh H và bà Chu Vĩnh H4, phần của bà H4 thì ông D bà H4 đã san lấp và làm nhà ở, phần còn lại là của bà H. Như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Quá trình sử dụng đất và diện tích đất thực tế: Sau khi được cụ Ch cho đất, vợ chồng ông D bà H4 đã tiến hành san lấp và làm nhà cấp 4 xây gạch bapanh mái bằng, sau đó mua thêm phần đất phía sau cho vuông đất vì diện tích đất ao trước đây là hình thang và sử dụng diện tích đất ổn định cho đến nay. Các đương sự không tranh chấp phần diện tích đất này. Đối với diện tích đất còn lại là 03 mét mặt đường chiều dài chạy hết đất, năm 1993 vợ chồng ông D bà H4 bán cho ông Bùi Công V (là em trai ông D) và vợ là bà Nguyễn Thị B. Sau khi mua, Ông V đã mua thêm diện tích đất của ông D diện tích là 7,93m^2 với kích thước 0,5m chiều ngang, chiều dài chạy hết đất sau đó Ông V, ông D và bà B san lấp toàn bộ diện tích đất phá nhà cũ đi xây lại mới. Ngay tại thời điểm ông D bà H4 bán đất cho Ông V bà B, bà H đã không đồng ý và khiếu nại đến Ủy ban

nhân dân, khởi kiện đến Tòa án bà H cho rằng diện tích đất này là của cụ Ch đã cho bà H. Bà H yêu cầu được trả lại diện tích đất này. Hiện nay ông D không tranh chấp gì về diện tích đất ông được cụ S ủy quyền bán cho cụ Ch, cũng như diện tích đất 7,93m^2 có chiều ngang 0,5m chiều dài chạy hết đất mà ông đã bán thêm cho ông D, Ông V bà B. Tại Bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ hiện trạng ngày 17/9/2019 xác định diện tích đất tại số nhà 48 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng thuộc thửa số 534 tờ bản đồ số 24(306591-9-(a)) là 55,20m^2 có vị trí, kích thước: Phía Đông Nam giáp đường T dài 3,47m. Phía Tây Nam giáp số nhà 50 dài 15,30m. Phía Tây Bắc giáp đất Công ty Vũ Gia dài 3,73m. Phía Đông Bắc giáp đất Công ty Vũ Gia dài 16,99m.

[6] Xét yêu cầu hủy giao dịch mua bán đất giữa ông Bùi Công D, bà Chu Vĩnh H4 với ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B: Sau khi việc mua bán đất hoàn tất, cụ Ch đã cho bà Chu Vĩnh H và bà Chu Vĩnh H4 mỗi người một nửa (theo nội dung di chúc ngày 15/5/1987). Bà Chu Vĩnh H4 và ông Bùi Công D đã làm nhà ở trên một phần diện tích đất, nên xác định phần còn lại là của bà H. Thời điểm đó bà H đã kết hôn với ông Bùi Văn N và sinh sống cùng ông Nguyên tại địa chỉ 12 Hoàng Quốc Việt nên bà chưa có nhu cầu sử dụng diện tích đất này. Việc ông D và bà H4 tự ý chuyển nhượng diện tích đất của bà H cho Ông V bà B khi không được sự đồng ý của bà H là giao dịch dân sự trái với quy định của pháp luật vì ông D và bà H4 đã bán tài sản không phải thuộc quyền sở hữu của mình cho người khác, vi phạm điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127 và Điều 128; Điều 213 của Bộ luật Dân sự. Do vậy bà Chu Vĩnh H yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Bùi Công D bà Chu Vĩnh H4 với ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[7] Yêu cầu đòi lại đất: Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Công D bà Chu Vĩnh H4 với ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B vô hiệu nên các bên xác lập giao dịch phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự. Về số tiền chuyển nhượng, căn cứ vào lời khai của ông Bùi Công D, ông Bùi Công Th và ông Bùi Công V, bà Nguyễn Thị B và căn cứ Giấy biên nhận nhượng nhà đất ghi ngày 26-3-1993 có đầy đủ chữ ký của bên bán là ông D, bà H4 và bên mua là Ông V, người làm chứng là ông Bùi Công Th thì diện tích đất được chuyển nhượng với giá là 37 chỉ vàng ta. Do vậy, ông D bà H4 phải trả Ông V bà B 37 chỉ vàng ta, Ông V bà B phải trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho ông D bà H4. Nhưng diện tích đất này như phân tích ở trên đã xác định là của bà H nên trả lại bà H (bà H đã chết nên trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H). Như vậy yêu cầu của bà H buộc Ông V bà B trả lại diện tích đất mà mẹ bà đã cho bà là có căn cứ chấp nhận. Theo nội dung di chúc thì bà H và bà H4 được cụ Ch cho diện tích đất có chiều ngang là 7m nên mỗi phần sẽ là 3,5m. Tuy nhiên, bà H4 ông D đã tự sử dụng 4m, vượt quá với diện tích bà H4 được cho là 0,5m. Thực tế thì phần diện tích bà

H4 ông D sử dụng vượt quá sang đất bà H là (15,30m x 0,5m) = 7,65m^2. Hiện tại trên diện tích đất này ông D bà H4 đã xây dựng công trình là nhà ở gắn liền với đất không thể tách rời do vậy cần giao cho ông D bà H4 tiếp tục quản lý sử dụng và ông D bà H4 có trách nhiệm thanh toán giá trị diện tích đất vượt quá cho bà H theo giá của Hội đồng định giá là (7,65m2 x 32.000.000đ/m2) = 244.800.000 đồng, ông D bà H4 mỗi người phải trả 122.400.000 đồng. Như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở.

[8] Đối với số tiền san lấp mặt bằng, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[9] Việc phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự khi hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Theo đó, Ông V và bà B phải trả lại diện tích đất cho bà H, ông D bà H4 trả lại Ông V bà B 37 chỉ vàng ta như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[9.1] Về tài sản gắn liền với đất: Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất Ông V bà B đã làm nhà trên đất. Tại biên bản xem xét thẩm định đã xác định nhà số 48 T gồm: 01 nhà bán mái lợp tôn mạ màu; cửa ngoài sắt xếp cửa trong nhôm kính (cửa nhôm kính bị vỡ nát, hai cánh tháo rời, phần chân cửa xếp đổ bê tông cố định); cửa sổ hoa thoáng (phía trước), 02 bộ lập là; cửa đi nhôm kính; cửa sổ nhôm kính hoa sắt 2 bộ lập là; mái đua tôn mạ màu; công trình phụ mái bê tông. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 09-02-2020, Hội đồng định giá tài sản quận K kết luận tổng giá trị tài sản trên đất là 106.966.000 đồng. Toàn bộ tài sản này là công trình nhà ở gắn liền với diện tích đất không thể tách rời. Như nhận định ở trên, diện tích đất này Ông V bà B phải trả lại bà H do vậy giao toàn bộ công trình trên đất cho bà H sử dụng và bà H có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất 106.966.000 đồng cho Ông V bà B là phù hợp với pháp luật và thực tế sử dụng. Do bà Chu Vĩnh H đã chết, nên giao tài sản này cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Nguyên, chị Hậu, chị Hồng và ông Nguyên, chị Hậu, chị Hồng có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho Ông V, bà B.

[9.2] Xét về thiệt hại: Đối với diện tích đất Ông V bà B nhận chuyển nhượng của ông D bà H4: Hội đồng định giá tài sản quận K, thành phố Hải Phòng kết luận giá đất là 32.000.000đ/m^2. Xem xét thẩm định thì diện tích đất của Ông V bà B hiện tại là 55,20m^2 trong đó phần mua thêm là 7,93m^2, như vậy diện tích đất ông D bà H4 chuyển nhượng cho Ông V bà B là 55,20m^2 - 7,93m^2 = 47,27m^2, tổng trị giá là 47,27m^2 x 32.000.000 đồng = 1.512.640.000 đồng. Ông V bà B mua đất của ông D bà H4 với giá 37 chỉ vàng ta. Căn cứ vào giá

vàng giao dịch tại thị trường Hải Phòng ngày 21-9-2020 là 5.465.000 đồng/1chỉ. 37 chỉ vàng (37x5.465.000đồng) tương đương với 202.205.000 đồng. Số tiền này ông D bà H4 phải trả cho Ông V bà B, ông D bà H4 mỗi người phải trả 101.102.500 đồng. Giá trị chênh lệch của diện tích đất thời điểm hiện tại với thời điểm chuyển nhượng là 1.512.640.000 đồng - 202.205.000 đồng = 1.310.435.000 đồng, đây là số tiền thiệt hại do giao dịch vô hiệu.

[9.4] Xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch vô hiệu: Trong giao dịch này lỗi chính thuộc về ông D bà H4 biết rõ diện tích đất này là của cụ Ch mua cho bà H4 và bà H nhưng vẫn chuyển nhượng phần diện tích đất của bà H cho Ông V bà B là trái với quy định của pháp luật, bán tài sản không phải thuộc quyền sở hữu của mình cho người khác. Đối với ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B, khi mua diện tích đất đã không xem xét đến tính hợp pháp về nguồn gốc, chủ sử dụng hợp pháp của tài sản nhận chuyển nhượng và không qua xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên cũng có một phần lỗi trong giao dịch dân sự này. Xác định lỗi của ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 nhiều hơn lỗi của ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B nên ông D và bà H4 phải chịu 70% thiệt hại còn Ông V và bà B chịu 30% thiệt hại. Theo đó, ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 phải bồi thường cho ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B số tiền bằng 70% tổng số tiền thiệt hại 1.310.435.000 đồng là 917.304.000 đồng; ông D bà H4 mỗi người phải bồi thường 458.652.000 đồng.

[10] Các phân tích trên đây của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông D và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông V và bà B. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và án phí dân sự có giá ngạch theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông Bùi Công D sinh ngày 20/8/1960, tính đến ngày xét xử vụ án ông D đủ 60 tuổi. Căn cứ khoản 2 Luật Người cao tuổi, ông D là người cao tuổi và ông D có đơn đề nghị nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội. Bà H4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 34/2014/DS-ST ngày 17-7-2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tuyên về phần án phí như sau: Trả lại bà H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai số 002902 ngày 18/5/2005 và 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai sô 3133 ngày 16/10/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận K. Bà A, ông Thu, bà Ngần, ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại bà A, ông Thu, bà Ngần, ông D mỗi người 200.000 đồng. Theo Biên bản xác minh ngày

30-7-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Hải Phòng các khoản tiền nêu trên đã được thi hành án trả lại cho đương sự nên không phải xử lý.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Bị đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 122, 127; 128; 137; 213; khoản 2 Điều 307; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 3, Điều 6, khoản 1 Điều 30, khoản 6 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993.

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; Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Công D, ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng,

1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang D và cụ Nguyễn Thị Ch.

1.1. Hủy Giấy bán đất lập ngày 13-5-1987 giữa ông Nguyễn Quang D, ông Nguyễn Quang Ph (trong giấy ghi là Nguyễn Văn Ph) với ông Bùi Công D.

1.2. Hủy Đơn xin nhượng bán nhà lập ngày 11-5-1987 giữa cụ Nguyễn Quang S với ông Bùi Công D và bà Vũ Thị Hà (Chu Vĩnh H4).

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 với ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

2.1. Ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B trả lại ông Bùi Văn N, chị Bùi Vĩnh H1, chị Bùi Thúy H2 (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Chu Vĩnh H) diện tích đất 55,20m^2 thuộc thửa số 534 tờ bản đồ số 24(306591-9-(a)) tại địa chỉ số 48 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng có vị trí kích thước như sau: Hướng Đông Nam giáp đường T dài 3,47m; hướng Tây Nam giáp số nhà 50 T dài 15,30m; hướng Tây Bắc giáp đất Công ty Vũ Gia dài

3,73m; hướng Đông Bắc giáp đất Công ty Vũ Gia dài 16,99m. (Có sơ đồ kèm theo).

Ông Bùi Văn N, chị Bùi Vĩnh H1, chị Bùi Thúy H2 có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 55,20m^2 thuộc thửa số 534 tờ bản đồ số 24(306591-9-(a)) tại địa chỉ nhà số 48 T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: gồm: 01 nhà bán mái lợp tôn mạ màu cao 3,5m, phía trước kích thước 4,9m x 3,47m, có 2 bức tường ngăn phía trong, ốp trần nhựa; cửa ngoài sắt xếp cửa trong nhôm kính kích thước 2,66 x 2,53 (cửa nhôm kính bị vỡ nát, hai cánh tháo rời, phần chân cửa xếp đổ bê tông cố định); cửa sổ hoa thoáng (phía trước), 02 bộ lập là kích thước 0,4m x 0,6m; cửa đi nhôm kính kích thước 1,9m x 0,85m + 0,7m x 2,2m; cửa sổ nhôm kính hoa sắt 2 bộ lập là kích thước 0,88m x 0,1m; mái đua tôn mạ màu kích thước 3,47m x 0,6m; công trình phụ mái bê tông diện tích 4,05m x 3,44m cao 3,25m.

Ông Bùi Văn N, chị Bùi Thúy H2, chị Bùi Vĩnh H1 có trách nhiệm trả ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B số tiền 106.966.000 đồng đồng giá trị tài sản trên đất và số tiền 253.760.000 đồng giá trị 7,93m^2 diện tích đất mua thêm; tổng cộng là 360.726.000 đồng.

2.2. Ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 phải trả lại ông Bùi Công V và bà Nguyễn Thị B số tiền 202.205.000 đồng (tương đương 37 chỉ vàng 999,9% tính theo giá vàng giao dịch tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án) và 917.304.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, tổng cộng là 1.119.509.000 đồng. Ông D bà H4 mỗi người phải bồi thường 559.754.500 đồng.

Ông Bùi Công D và bà Chu Vĩnh H4 phải trả bà Chu Vĩnh H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là ông Bùi Văn N, chị Bùi Thúy H2, chị Bùi Vĩnh H1) số tiền 244.800.000 đồng giá trị 7,65m^2 đất nhận tăng thêm, ông Bùi Công D bà Chu Vĩnh H4 mỗi người phải trả 122.400.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Bà Chu Vĩnh H4 phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và 32.361.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; tổng cộng là 32.511.600 đồng.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Bùi Công D.

Ông Bùi Công V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0015117 ngày 26/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự

quận K, thành phố Hải Phòng; ông Bùi Công V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0015118 ngày 26/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận K, thành phố Hải Phòng; bà Nguyễn Thị B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND quận K;
- Chi cục THADS quận K;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh Sơn