

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 104 /2022/DS-PT

Ngày: 26/4/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Lan Anh;

2. Ông Trương Chí Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 107/2022/QĐHPT-PT ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1957; trú tại: Căn hộ 2428-CT4 The Pride H, phường K, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2/ Bị đơn: Anh **Nguyễn Trọng D**, sinh năm 1978; trú tại: Thôn 4, xã Y, huyện H, thành phố Hà Nội.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Trần Duy V**, sinh năm 1956; trú tại: Căn hộ 2428-CT4 The Pride H, phường K, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

3.2. Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1981; trú tại: thôn 4, xã Y, huyện H, thành phố Hà Nội; người đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Trọng D**.

3.3. Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1980; trú tại: Thôn 2, xã Y, huyện H, thành phố Hà Nội

3.4. Anh **Nguyễn Anh T**, sinh năm 1983; trú tại: Số 3, ngõ 843 T, phường P, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị S trình bày:

Ngày 22/4/2010, bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ của anh Nguyễn Trọng D với giá tiền 427.800.000đ (bốn trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng). Việc chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng viết tay, bà S đã thanh toán đủ số tiền trên cho anh D. Theo bà được biết, đây là loại đất dịch vụ được giao cho các hộ dân trong xã Y nhưng chưa có quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên lúc đó không làm được thủ tục sang tên. Anh D hứa khi nào có đất thì bàn giao đất và làm thủ tục sang tên cho bà.

Năm 2020, bà S biết việc UBND xã Y đã có quyết định giao đất dịch vụ cho các hộ dân nên hỏi anh D thì anh D trả lời không được Nhà nước giao đất nên không có đất trả cho bà. Bà yêu cầu anh D trả lại tiền vì không có đất nhưng anh D không đồng ý với lý do là anh D không có tiền để trả.

Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2010 và buộc anh D trả lại cho vợ chồng bà toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 427.800.000đ (bốn trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà S đề nghị xác định hợp đồng không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của anh D.

Tại Bản tự khai, quá trình tố tụng bị đơn - anh Nguyễn Trọng D trình bày:

Anh Nguyễn Trọng D thừa nhận có chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ 10% cho bà Nguyễn Thị S với giá tiền 427.800.000đ (bốn trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng). Anh đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là: 427.800.000đ (bốn trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) do bà S thanh toán. Khi chuyển nhượng đất cho bà S, do chưa có quyết định giao đất nên chưa sang tên. Việc chuyển nhượng đất giữa anh với bà S, không liên quan đến chị Tuyền - vợ anh.

Năm 2020, bà S đến gặp anh để yêu cầu giải quyết về đất dịch vụ anh đã chuyển nhượng, anh có đề nghị bà S kiến nghị với UBND Y.

Nay anh không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý trả tiền cho bà S vì sau khi anh chuyển nhượng đất cho bà S thì bà S đã đóng tiền đợt 2 (tiền cơ sở hạ tầng) đối với diện tích đất dịch vụ 10% đã mua và đề nghị Nhà nước giao đất cho hộ bà N để bà S được sử dụng đất. Ngoài ra, anh không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên - ông Trần Duy V trình bày:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị S, ông đồng ý với quan điểm của bà S, không bổ sung yêu cầu, ý kiến gì khác.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên - chị Nguyễn Thị Tuyền trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Trọng D. Chị và anh D chung sống với nhau từ năm 2008 nhưng không đăng ký kết hôn. Chị không biết việc anh D chuyển nhượng đất cho bà S nên chị xác định không có trách nhiệm cùng anh D.

Chị ủy quyền cho anh D thay mặt chị tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên - anh Nguyễn Văn Thịnh, Nguyễn Văn Tuấn trình bày:

Các anh cùng anh Nguyễn Trọng D có mua chung suất đất dịch vụ 82,8m² đất của hộ gia đình ông Đỗ Xuân Sang và vợ là bà Nguyễn Thị Nụ tại thôn 3, xã Y được xét cấp. Sau đó, chia ba và anh D, anh Thịnh chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S. Anh Thịnh và bà S đã giải quyết xong nên hiện nay giữa các anh và bà S không còn liên quan gì. Xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2010 giữa bà Nguyễn Thị S và anh Nguyễn Trọng D về việc chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ tại xã Y, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội vô hiệu.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2010 giữa bà Nguyễn Thị S và anh Nguyễn Trọng D về việc chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ tại xã Y, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Anh Nguyễn Trọng D phải trả cho bà Nguyễn Thị S và ông Trần Duy V số tiền chuyển nhượng là: 427.800.000đ (Bốn trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) và số tiền thiệt hại là: 213.383.000đ. Tổng cộng là: **641.183.000đ** (Sáu trăm bốn mươi một triệu, một trăm tám mươi ba nghìn đồng).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên tòa sơ thẩm, ngày 20/01/2022, anh Nguyễn Trọng Dũng kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn - bà Nguyễn Thị S trình bày: Ngày 22/4/2010, bà có nhận chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ từ anh Nguyễn Trọng D với giá tiền 427.800.000đ. Việc chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng viết tay, bà S đã thanh toán đủ số tiền trên cho anh D. Theo bà được biết, đây là loại đất dịch vụ được giao cho bà N là một hộ dân trong xã Y nhưng tại thời điểm đó chưa có quyết định giao đất, chưa có đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà đã đóng tiền hạ

tầng đợt 2 nhưng đến năm 2020, không hiểu vì lý do gì mà bà N không có trong danh sách giao đất dịch vụ. Do không có đất nên bà yêu cầu anh D hoàn lại tiền cho bà. Tại thời điểm năm 2020, bà sẵn sàng chỉ lấy 60% số tiền gốc nhưng anh D không có thiện chí. Tại Tòa, nếu ông Vượng đồng ý thì bà chỉ cần lấy lại gốc mà không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, ông Vượng không đồng ý thì bà đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Bị đơn - anh Nguyễn Trọng D trình bày: Anh xác nhận việc bà S trình bày ở trên. Suất đất dịch vụ này không phải của anh mà là của hộ gia đình ông Đỗ Xuân Sang và vợ là bà Nguyễn Thị Nụ tại thôn 3, xã Y được xét cấp. Ông Sang, bà N chuyển nhượng lúa non cho ông Nguyễn Đình Chiến, bà Nguyễn Thị Hà, ông Nguyễn Xuân Trường Sơn. Sau đó, anh Sơn bán lại cho ba người gồm anh, anh Nguyễn Văn Thịnh, anh Nguyễn Anh Tuấn mua chung nhau cả suất. Sau khi mua, 3 anh phân chia mỗi người 1/3 và phần của anh tương đương 27,6 m² anh bán cho bà S để hưởng lãi chênh. Thời điểm mua bán cả anh và bà S đều hiểu rõ là mua bán lúa non vì đất chưa có quyết định giao đất, chưa có đất. Sau khi mua thì bà S đã được nộp tiền hạ tầng đợt 2 nhưng đến năm 2020, không hiểu lý do gì suất đất của ông Cảnh, bà N không có tên trong danh sách cấp đất của UBND xã và UBND huyện. Việc không có đất hoàn toàn không có lỗi của anh, anh cũng đã đi tìm để đòi tiền của anh Sơn là người bán cho 3 anh đến giờ không xác định được địa chỉ ở đâu. Nay hoàn cảnh anh rất khó khăn chỉ trông vào việc đền bù đất ruộng để có tiền trả đỡ cho bà S. Anh đề nghị bà S chỉ lấy 60% số tiền gốc để anh có khả năng chi trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Duy V trình bày: Việc vợ chồng ông bỏ tiền ra hơn 10 năm đến nay không có đất nên ông Vượng không đồng ý chỉ lấy lại tiền gốc, ông đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Trọng Dũng, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật; thời hiệu khởi kiện:*

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Sao đề nghị: Yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh Nguyễn Trọng Dũng phải trả cho bà Sao số tiền 427.800.000đ và tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, bà Sao đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu của nguyên đơn thuộc quan hệ pháp luật quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Do hai bên không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên thời hiệu khởi kiện vụ án được tính lại theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 157 Bộ luật Dân sự 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn là anh Nguyễn Trọng Dũng có địa chỉ tại thôn 4, xã Lai Yên, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Do vậy, Toà án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đã thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án và loại việc được qui định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Về kháng cáo:

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Nguyễn Trọng Dũng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Ngày 08/01/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tổng đạt bản án cho anh Dũng. Ngày 20/01/2022, anh Dũng có đơn kháng cáo và nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm; người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về phạm vi kháng cáo của anh Dũng kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.4]. Về chứng cứ:

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/11/2021, Tòa sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Tòa án thu thập. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập, các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Tại cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án không có ý kiến phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau:

Ngày 22/4/2010, bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ của anh Nguyễn Trọng D với giá tiền 427.800.000đồng. Hai bên lập hợp đồng viết tay, bà S đã thanh toán đủ số tiền cho anh D. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà Sao biết đất nhận chuyển nhượng từ anh Dũng là loại đất dịch vụ đang được xét

giao cho các hộ dân trong xã Y, chưa có đất, chưa có quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2020, UBND xã Y đã có quyết định giao đất dịch vụ cho các hộ dân. Tuy nhiên, đất bà Sao mua của anh D không có trong danh sách đất được giao.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. *Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/4/2010:*

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về hình thức: Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 thì “...*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*”.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/4/2010 giữa bà Sao và anh Dũng là Hợp đồng viết tay, không có xác nhận cơ quan có thẩm quyền, chưa được công chứng, chứng thực. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/4/2010 vô hiệu về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 134 của Bộ luật dân sự 2005.

Về nội dung: Các đương sự đều thừa nhận ngày 22/4/2010 bà S và anh D ký hợp đồng chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ tại xã Y, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Thời điểm chuyển nhượng đất, anh Dũng chỉ có giấy viết tay (do nhận chuyển nhượng của hộ bà N) mà chưa có quyết định giao đất; chưa có đất; anh D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà Sao. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/4/2010 vô hiệu về nội dung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Do Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/4/2010 vi phạm cả về hình thức và nội dung hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2010 giữa bà Nguyễn Thị S và anh Nguyễn Trọng D là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.2]. *Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Sao yêu cầu anh Nguyễn Trọng Dũng phải hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng là 427.800.000 đồng:*

Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án cả bà Sao và anh Dũng đều xác nhận có việc ngày 22/4/2010, bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ của anh Nguyễn Trọng D với giá tiền 427.800.000 đồng, bà S đã thanh toán đủ số tiền trên cho anh D. Do vậy, việc bà Sao đã thanh toán cho anh Dũng 427.800.000 đồng tiền mua đất là tình tiết không cần chứng minh.

Do Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/4/2010 vi phạm cả về hình thức và nội dung hợp đồng nên theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Anh D không đồng ý trả cho bà S số tiền chuyển nhượng đã nhận vì cho rằng sau

khi anh D chuyển nhượng đất cho bà S thì bà S đã đóng tiền đợt 2 (tiền cơ sở hạ tầng) đối với diện tích đất chuyển nhượng là không có căn cứ.

Tại thời điểm bà S và anh D ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, anh D và chị Tuyền có quan hệ vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Anh D và chị Tuyền đều có lời khai cho rằng việc chuyển nhượng đất với bà S là do riêng anh D, không liên quan đến chị Tuyền. Mặt khác, bà S chỉ yêu cầu anh D phải hoàn trả cho bà S số tiền đã nhận mua bán đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc anh Nguyễn Trọng D chịu trách nhiệm toàn bộ trong việc trả cho bà Nguyễn Thị S và ông Trần Duy V số tiền chuyển nhượng là 427.800.000đ là có căn cứ.

[3.3]. Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Hội đồng xét xử xét thấy,

Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 02/11/2021, bà Nguyễn Thị S có yêu cầu bổ sung tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/04/2010 là vô hiệu, buộc anh D trả lại số tiền 427.800.000đ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì *“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...”*.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà S về việc buộc anh D trả lại số tiền 427.800.000đ là đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hơn nữa, việc ông Cảnh, bà N không được cấp đất dịch vụ là quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, anh D không có lỗi trong việc không có suất đất dịch vụ này không được cấp. Việc Tòa án sơ thẩm tuyên buộc anh D phải trả cho bà S ½ số tiền lãi từ năm 2010 đến ngày xét xử sơ thẩm là 213.383.000đ là áp dụng pháp luật không chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Dũng. Hội đồng xét xử nhận thấy cần sửa phần quyết định này của bản án sơ thẩm, không buộc anh D phải trả bà S số tiền lãi 213.383.000đ.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Trọng Dũng:

Từ những phân tích tại mục [3], Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của anh Dũng; sửa bản án theo nhận định trên.

[5]. Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị S được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Anh Nguyễn Trọng D phải chịu 11.858.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả anh Nguyễn Trọng Dũng 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0015492 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68; Điều 92; Điều 93; Điều 147; Điều 148; Điều 271; Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 121; Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 129; Điều 133; Điều 134; Điều 137; Điều 256 Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009;

- Điểm đ khoản 1 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Trọng D, sửa bản án sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2010 giữa bà Nguyễn Thị S và anh Nguyễn Trọng D về việc chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ tại xã Y, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội vô hiệu.

Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2010 giữa bà Nguyễn Thị S và anh Nguyễn Trọng D về việc chuyển nhượng 27,6m² đất dịch vụ tại xã Y, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Anh Nguyễn Trọng D phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S và ông Trần DUY V số tiền 427.800.000đ (Bốn trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 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 điều 30 Luật thi hành án.

2. Về án phí:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí phúc.

Anh Nguyễn Trọng D phải chịu 11.858.000đ (mười một triệu, tám trăm năm mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí phúc. Được trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0015492 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội; anh Nguyễn Trọng D còn phải chịu 11.858.000đ (mười một triệu, năm trăm năm mươi tám nghìn đồng)

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND huyện Hoài Đức;
- Chi cục THA DS huyện Hoài Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA