

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 46 /2018/DS-PT

Ngày: 19/11/2018

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

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân

Ông Nguyễn Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hà - Thư ký Tòa án tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 19 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2017/DS-PT ngày 10/11/2017 về việc *“ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do có kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2018/QĐ-PT ngày 28/9/2018 giữa:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Danh P, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1954 – Bà C ủy quyền cho ông P.

Đều trú tại: Số 117, Đỗ Ngọc D, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt ông P, vắng mặt bà C).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Vinh D - Luật sư văn phòng luật sư Hải Dương – Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Sơn Đ (tên gọi khác: Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), sinh năm 1944 và bà Phạm Thị Ch, sinh năm 1946.

Đều cư trú tại: Số 75, Lê Viết H, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương (ông Đ có mặt; bà Ch vắng mặt).

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

3.1. Chị Phạm Thị L, sinh năm 1979 và anh Hoàng Xuân D, sinh năm 1977; Đều trú tại: Số nhà 14/12, đường C, khu 3, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

3.2. Chị Lê Thị G, sinh năm 1977 và anh Phạm Văn Đ sinh năm 1975; Đều trú tại: Số nhà 75, đường H, Khu 15, phường C, thành phố H, tỉnh Hải

Dương (vắng mặt).

3.3. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1957 và bà Trần Thị M, sinh năm 1953. Điều cư trú: Số nhà 16/1, đường U, khu 13, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

3.4. Ông Bùi Tinh Q, sinh năm 1933 và bà Trần Thị N, sinh năm 1933; Điều cư trú: Thôn L, xã Q, huyện H, tỉnh Hải Dương (Vắng mặt – Có đơn đề nghị vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Danh P, ông Phạm Sơn Đ, bà Phạm Thị Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hoà giải nguyên đơn trình bày: Ông bà không có mối quan hệ họ hàng mà chỉ là chỗ quen biết với ông Phạm Sơn Đ và bà Phạm Thị Ch. Ngày 18/4/1982 vợ chồng ông và ông Đ, bà Ch có thiết lập 02 giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở. Một giấy do ông Đ viết, một giấy do ông P viết và đều có chữ ký của ông P, ông Đ, bà Ch. Hai bên thỏa thuận ông Đ, bà Ch chuyển nhượng cho vợ chồng ông khoảng 500m² đất ở với giá 38.000đ, thực tế thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng là ngày 18/4/1984 nhưng hai bên thống nhất ghi lùi thời gian giao kết là ngày 18/4/1982. Nội dung 02 giấy chuyển nhượng có sự khác nhau về vị trí đất. Đối với giấy chuyển nhượng do ông Đ viết “*đông giáp nhà anh Vũ, Tây giáp đường đi ra ao hồ tập thể, Nam giáp nhà anh Ap, cắt đôi miếng vườn của gia đình tôi ra mớ từ cột điện sang nhà góc cây ổi to*”; nội dung giấy chuyển nhượng do ông P viết “*đông giáp nhà anh Vũ. Tây giáp gia đình tôi (cắt đôi khó đất của gia đình). Bắc giáp nhà anh Xep, Nam là đường đi và giáp ao hồ tập thể. Mảnh đất được cắt từ cột điện phía Bắc sang góc cây ổi phía Nam...kèm theo là lối đi từ đường tàu sơ tán phía Tây vào tới đất nhà anh Vũ, chiều ngang là 2m*”. Sở dĩ tồn tại 02 giấy chuyển nhượng trên là do, sau khi ông Đ viết vì không có chữ ký của bà Ch nên ông không yên tâm và để cho sạch đẹp ông đã chép lại nội dung giấy chuyển nhượng để ông Đ, bà Ch đều ký vào. Trong quá trình chép lại ông có sự nhầm lẫn về vị trí giáp ranh nhưng thực tế nội dung của hai giấy chuyển nhượng trên đều thể hiện ý chí của bên mua và bên bán. Ngoài ra nội dung 02 giấy chuyển nhượng còn thể hiện mỗi bên phải chịu một nửa thuế. Khi lập giấy chuyển nhượng ông P đã giao cho ông Đ số tiền 19.000đ, đến ngày 28/4/1985 ông P trả tiếp cho ông Đ số tiền 16.625đ. Tổng là 35.625đ. Ông Đ đã nhận đủ số tiền trên và ký xác nhận ở phía dưới giấy. Số tiền còn lại 2.375đ vợ chồng ông chưa trả vì để làm thuế. Gia đình ông Đ đã giao đất nhưng vợ chồng ông chưa nhận đất, chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng sau khi mua vợ chồng ông đã thuê thợ vượt lập hết 15.000đ và đóng thuế cho Hợp tác xã Ngọc Đô 10.000đ. Sau khi xin tạm trú ông chở nguyên vật liệu đến để làm nhà thì bà Ch ngăn cản không cho làm, từ đó phát sinh tranh chấp. Vụ việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Do vậy,

ông bà khởi kiện đến Tòa án và yêu cầu Tòa án buộc: Ông Đ và bà Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và giao trả cho vợ chồng ông toàn bộ diện tích đất ở tại vị trí đã chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở lập ngày 18/4/1982.

Ngày 24/02/2017 ông bà có đơn yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện.

+ Ông bà đề nghị Tòa án công nhận: Theo thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng đất và hoa màu thì thuế mỗi bên chịu một nửa. Ngày 12/01/1987 ông đã nộp thuế với số tiền 10.000đ (mỗi bên phải chịu 5.000đ). Nay ông không yêu cầu ông Đ, bà Ch phải hoàn trả vợ chồng ông số tiền 5.000đ mà đề nghị Tòa án ghi nhận vợ chồng ông đã thanh toán đủ số tiền mua đất cho ông Đ, bà Ch là 38.000đ (5.000đ - 2.375đ = 2.625đ). Đối với số tiền ông bà đã nộp thay cho ông Đ, bà Ch còn lại là 2.625đ ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vì đến thời điểm này nó là số tiền nhỏ.

+ Ông bà đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giữa ông Đ, bà Ch với ông T, bà M; giữa ông Đ, bà Ch với ông Q, bà N) và 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (giữa ông Đ, bà Ch với anh D, chị L; giữa ông Đ, bà Ch với anh Đ, chị G).

Vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tiền công san lấp đất của 10 người làm trong 10 ngày mà ông bà phải thanh toán hết 15.000đ vì ông bà xác định công sức vượt lập nằm trong giá trị đất hiện nay; ông bà cũng không yêu cầu gì đối với Hợp tác xã Ngọc Đô về vấn đề thu thuế số tiền 10.000đ.

Quan điểm của ông bà về việc giải quyết vụ án như sau: Trường hợp Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của ông bà: Buộc ông Đ, bà Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng đã cam kết theo giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở lập ngày 18/4/1982 thì vợ chồng ông không phải thanh toán tiền công san lấp cũng như duy trì thửa đất cho ông Đ, bà Ch vì ông Đ, bà Ch đã khai thác sử dụng và được hưởng lợi trên thửa đất của vợ chồng ông mua từ năm 1982 đến nay. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông thì Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Đ bà Ch phải hoàn trả toàn bộ giá trị 500m² đất tại thời điểm định giá cho vợ chồng ông, yếu tố lỗi: Không tính lỗi cho vợ chồng ông vì ông bà không có lỗi.

Tại đơn đề nghị, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Đ trình bày: Ông và bà Ch có quan hệ chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1982, không đăng ký kết hôn theo quy định vì ông đang có vợ và con ở xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương. Vào khoảng tháng 5, 6 năm 1985 ông được ông P hứa cho vay tiền để đốt lò gạch nhưng ông P lại đưa cho ông 02 gói thuốc phiện bảo mang đi Hà Nội bán được bao nhiêu tiền thì cho vay bấy nhiêu, trên đường đi bán thuốc phiện thì bị mất nên ông và ông P có lập một giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở ngày 18/4/1985, tuy nhiên ông P nói với ông

ghi lùi lại thời gian, do vậy ông đã ghi ngày lập giấy là 18/4/1982. Giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở đó do chính tay ông viết, ông ghi cả ở phần chủ nhà Phạm Thị Ch, Phạm Sơn Đ. Bà Ch, bà C đều không biết và ký. Ngay thời điểm đó ông cũng có nói với ông P đây là đất của bà Ch, bà Ch không đồng ý bán. Ông khẳng định ông và ông P chỉ lập 01 giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở do chính tay ông viết, ngoài ra không có giấy nào khác. Số tiền ghi trong giấy là tiền ông làm mất hai gói thuốc phiện và số tiền ông P tính lãi là 19.000đ, số tiền ông P đưa cho ông đi đường 16.625đ. Tổng là 35.625đ. Thực tế không có việc mua bán đất giữa ông, bà Ch với vợ chồng ông P. Nay ông xác định, ông sẽ có trách nhiệm trả cho ông P toàn bộ số tiền mà tự tay ông viết xác nhận trong giấy nhượng hoa màu và đất ở, ông không nhất trí với việc đòi đất của vợ chồng ông P.

Tại biên bản lấy lời khai bà Phạm Thị Ch trình bày: Bà và ông Đ có mối quan hệ là chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1975 và có 03 con chung. Bà và ông Đ không đăng ký kết hôn. Giữa bà và vợ chồng ông P không giao kết bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng hoa màu và đất ở nào. Việc ông Đ giao kết với vợ chồng ông P như thế nào bà không được biết, bà bác bỏ toàn bộ nội dung 02 giấy chuyển nhượng đất và khẳng định chữ viết “chủ nhà Phạm Thị Ch” không phải là chữ viết của bà, bà không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ phía vợ chồng ông P. Bà khẳng định toàn bộ diện tích đất khoảng hơn 800m² đất là của riêng bà. Nguồn gốc bà được Hợp tác xã Ngọc Đô cấp năm 1975. Bà đã đóng thuế đầy đủ theo quy định, tại thời điểm này bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay vợ chồng ông P khởi kiện yêu cầu bà và ông Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả lại diện tích đất chuyển nhượng bà không nhất trí.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Bùi Tinh Q và bà Trần Thị N trình bày: Năm 2004 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà Ch một thửa đất nằm trong diện tích 725m² đất được đăng ký tại sổ địa chính của UBND phường Ngọc Châu năm 1995, số thửa 84, tờ bản đồ số 01. Diện tích chuyển nhượng là 54,8m² với giá 54.800.000đ. Vị trí thửa đất ông bà mua: phía đông giáp nhà ông Đ, phía Tây giáp nhà ông T, phía Nam giáp đường xóm, phía Bắc giáp rãnh thoát nước. Hai bên đã nhận tiền và bàn giao đất. Khi lập biên bản chuyển nhượng có đề nghị UBND phường xác nhận nhưng phường không xác nhận mà hướng dẫn ông bà đến năm 2005 thì tiến hành kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt. Đến năm 2005 UBND phường thông báo và ông bà đã kê khai nhưng sau đó không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất đang tranh chấp. Ông bà đóng thuế từ năm 2004 đến nay. Nay ông bà được biết vợ chồng ông P khởi kiện ông Đ, bà Ch yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng đất, ông bà không có ý kiến gì, ông bà không đề nghị Tòa án xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Ch đối với ông

bà trong vụ án này. Việc vợ chồng ông P đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất trên, ông bà không nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Ông Phạm Văn T và bà Trần Thị M trình bày: Năm 2004 ông bà và ông Đ, bà Ch có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 01, địa chỉ khu 15, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương. Ông bà mua thửa đất có diện tích 109,6m² với giá 88.000.000đ. Khi mua bán hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng. Ông bà đã nhận đất và bàn giao tiền xong. Sau đó có đề nghị UBND phường Ngọc Châu xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên trường hợp của ông cũng giống trường hợp ông Q, bà N, UBND phường không xác nhận mà đề nghị đến năm 2005 sẽ kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt. Đến năm 2005 phường thông báo và ông bà đã kê khai nhưng sau đó không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất đang tranh chấp. Ông bà đóng thuế từ năm 2004 đến nay. Nay ông bà được biết vợ chồng ông P khởi kiện ông Đ, bà Ch yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng đất, ông bà không có ý kiến gì, ông bà không đề nghị Tòa án xem xét đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Ch đối với ông bà trong vụ án này. Việc vợ chồng ông P đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất trên, ông bà không nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Đối với vợ chồng chị Phạm Thị L, anh Hoàng Xuân D và vợ chồng chị Lê Thị G, anh Phạm Văn Đ (là các con của bà Ch, ông Đ). Tòa án đã gửi Thông báo thụ lý và triệu tập nhiều lần đến Tòa án để trình bày quan điểm nhưng anh chị đều không đến. Khi Tòa án xuống làm việc tại gia đình thì anh chị từ chối không làm việc với Tòa án nên không xác định được quan điểm của anh chị đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 21/9/2017, Tòa án nhân dân (TAND) thành phố H áp dụng: Điều 202; Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 227; Điều 70; khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015; Điều 127; Điều 128; Điều 137; Điều 605; Điều 697; Điều 698 BLDS năm 2005; tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Luật phí lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Danh P và bà Nguyễn Thị C về việc đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Danh P và bà Nguyễn Thị C về việc tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch với vợ chồng ông Bùi Tinh Q và bà Trần Thị N; giữa Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch với vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Trần Thị M và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch với vợ chồng chị Phạm Thị L, anh Hoàng Xuân D; vợ chồng chị Lê Thị G, anh Phạm Văn Đ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Danh P và bà Nguyễn Thị C về việc đề nghị Tòa án chấp nhận đã thanh toán hết số tiền 38.000đ cho ông Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch.

2. Tuyên bố: 02 giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở lập ngày 18/4/1982 giữa ông Vũ Danh P, bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Sơn Đ, bà Phạm Thị Ch về việc chuyển nhượng khoảng 500m² đất ở tại số nhà 75 Lê H, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương là trái pháp luật.

Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng hoa màu và đất ở giữa ông Vũ Danh P, bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Sơn Đ, bà Phạm Thị Ch vì hợp đồng bị vô hiệu.

Buộc ông Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ) phải hoàn trả số tiền 35.625đ và bồi thường thiệt hại số tiền 1.103.625.000đ. Tổng số tiền là **1.103.660.625đ** (*một tỷ, một trăm linh ba triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng*) cho ông Vũ Danh P, bà Nguyễn Thị C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2017 ông Đ, bà Ch kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 02/10/2017 ông P kháng cáo, chỉ chấp nhận phần nội dung bản án sơ thẩm xác định về nguồn gốc đất và xác định 500 m² đất là tài sản chung của ông Đ, và Ch. Đối các nội dung còn lại ông không nhất trí. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông.

Tại phiên tòa: Ông P, ông Đ vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà Ch vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P có quan điểm:

- Xác định ông Đ và bà Ch là vợ chồng.

- Đất đang có tranh chấp được Hợp tác xã Ngọc Đô cấp cho cả ông Đ và bà Ch. Được cụ thể hóa tại bản đồ, sổ mục kê 299, bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 1995 đều ghi tên ông Đ là chủ sử dụng, việc bản đồ can vẽ năm 1987 ghi tên bà Ch để xác định đây là đất của bà Ch là thiếu căn cứ.

- Năm 2005 ông Đ và bà Ch tự ý tách toàn bộ diện tích đất trên thành 7 thửa gồm 04 thửa tặng cho con , 02 thửa chuyển nhượng và 01 thửa đất đứng tên vợ chồng là trái quy định pháp luật vì đất đang có tranh chấp, nên cả 07 thửa đất trên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bản án sơ

thẩm không tuyên các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho trên vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật.

- Xác định vị trí đất đang có tranh chấp: Trong hai giấy chuyển nhượng hoa màu đã xác định diện tích đang tranh chấp nằm ở phía Đ thửa đất số 1480 đo vẽ năm 1980. Tuy không nêu kích thước từng cạnh nhưng vị trí nêu trên đến nay vẫn còn giữ nguyên.

- Xác định nguyên đơn đã trả hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn vì trong văn bản chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận “ Thuế 2 gia đình mỗi bên chịu một nửa” Trong trường hợp này ông P đã nộp 10.000đ tiền thuế thì theo thỏa thuận mỗi bên phải chịu 5.000đ tiền thuế.

- Bà Ch và ông Đ phải có nghĩa vụ như nhau vì ông P bà C luôn khẳng định khi giao dịch chuyển nhượng và thanh toán có mặt ông Đ bà Ch. Tại các lần hòa giải ở phường C bà Ch có mặt và đã đồng ý trả tiền cho ông P, bà C. Nên phải xác định nghĩa vụ này cả hai đều có trách nhiệm.

- Yêu cầu ông Đ, bà Ch giao lại 500m² đất tại phía Đ thửa đất số 1480 đo vẽ năm 1980, nay là số 75 phố Lê Viết Hưng, khu 15 phường C cho ông P, bà C.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà Ch; Chấp nhận kháng cáo của ông P.

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

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng; Ông P, ông Đ đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Ch không chấp hành quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: - Xét kháng cáo của bà Ch: bà Ch kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy bà Ch đã từ bỏ quyền kháng cáo nên không xét kháng cáo của bà Ch.

- Xét kháng cáo của ông P, ông Đ: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ cho thấy mặc dù ông Đ, bà Ch không đăng ký kết hôn nhưng đã chung sống với nhau như vợ chồng và có 03 con chung. Do vậy theo luật Hôn nhân và Gia đình thì quan hệ của ông Đ bà Ch không phải là vợ chồng. Tuy nhiên khối tài sản đang tranh chấp nằm trong khối tài sản được hình thành trong thời kỳ ông Đ và bà Ch chung sống với nhau như vợ chồng, do vậy xác định là tài sản chung của ông Đ và bà Ch. Theo kết quả giám định cho thấy, chữ ký và chữ viết Phạm Thị Ch trong 02 giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở không phải là của bà Ch, do vậy không có căn cứ chứng minh về ý chí bà Ch cũng đồng ý bán đất cho ông P, bà C, việc bán đất và hoa màu trên đất chỉ là giao dịch giữa ông P, bà C với ông Đ. Do vậy căn cứ Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với vợ chồng ông P, bà C vô hiệu.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ông Đ là người đã tự ý ký cả chữ ký của bà Ch, còn ông P và bà C biết rõ đất đó không phải là của riêng ông Đ nhưng vẫn tiến hành giao dịch, viết giấy, giao tiền cho một mình ông Đ mà không có sự chứng kiến bàn bạc trực tiếp với bà Ch. Do đó cấp sơ thẩm đánh giá phần lỗi của ông Đ nhiều hơn phần lỗi ông P và bà C. Ông Đ phải chịu 60% lỗi, ông P và bà C phải chịu 40% lỗi là có căn cứ.

Về giá đất: - Căn cứ vào kết luận của Hội đồng định giá về giá trị 1m² đất tại vị trí đất tranh chấp là 4.000.000đ/m². Như vậy sau khi trừ 40% lỗi của ông P, bà C thì phần giá trị thiệt hại mà ông Đ phải bồi thường cho ông P, bà C là 1.103.660.625đ như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là có căn cứ.

Từ phân tích trên cho thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông P và ông Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông P, ông Đ, đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bà Ch; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2017/DSST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. *Về tố tụng:* Giai đoạn xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. tại cấp phúc thẩm Bà Phạm Thị Ch và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Tấn và bà Trần Thị Minh, chị Phạm Thị L và anh Hoàng Xuân D, chị Lê Thị G và anh Phạm Văn Đ, ông Bùi Tinh Q và bà Trần Thị N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ 2 lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[2]. *Về nội dung:*

[2.1] *Xét kháng cáo của bà Ch:* Sau khi xét xử sơ thẩm bà Ch có đơn kháng cáo. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho bà Ch nhưng bà Ch vẫn vắng mặt tại phiên tòa, đồng thời có quan điểm bà không kháng cáo nên không đến Tòa án. Theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì việc bà Ch cố tình vắng mặt tại phiên tòa bị coi là từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Do vậy hội đồng xét xử sẽ đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bà Ch.

[2.2] *Xét kháng cáo của ông Đ:* Ông Đ kháng cáo cho rằng toàn bộ diện tích đất mà ông P bà C khởi kiện không phải là tài sản chung của ông Đ, bà Ch mà là tài sản riêng của bà Ch. Vì nguồn gốc đất là do Hợp tác xã Ngọc Đô cấp

cho bà Ch, chứ không phải cấp cho cả 2 ông bà. Do bà Ch và ông Đ không phải là vợ chồng nên ông Đ không phải là người được quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy, ông Đ và bà Ch chung sống với nhau từ năm 1975 nhưng không đăng ký kết hôn bởi thời điểm này ông Đ vẫn tồn tại quan hệ vợ chồng với bà Mạc Thị X. Do vậy căn cứ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì không công nhận ông Đ, bà Ch là vợ chồng. Tuy nhiên toàn bộ khối tài sản là thửa đất số 1480 có diện tích 1.250m² do Hợp tác xã Ngọc Đô cấp năm 1975 được hình thành trong quá trình ông Đ và bà Ch chung sống. *Theo biên bản xác minh ngày 17/10/2013*, UBND phường C cung cấp: Nguồn gốc sử dụng đất của hộ gia đình bà Phạm Thị Ch hình thành và sử dụng trước ngày 18/12/1980. Bà Phạm Thị Ch có đứng tên trong sổ mục kê 299 tại thửa 1480, diện tích 526m² và thửa 2014, diện tích 388m² (ao). Giai đoạn từ 1982-1985 thửa đất được đăng ký tên Phạm Thị Ch tại sổ mục kê. Bản đồ đo đạc năm 1995-1996 thửa đất trên được tách làm 03 thửa mới và đều mang tên ông Phạm Sơn Đ. Bản đồ năm 2005 thửa đất trên được tách làm 07 thửa mới mang tên ông Phạm Văn Ch, Phạm Sơn Đ, Phạm Văn T, Bùi Tinh Q, Nguyễn Thị G, Phạm Thị L, Phạm Văn Đ. *Theo ông Lê Văn Ph* (chủ nhiệm Hợp tác xã Ngọc Đô từ năm 1989 đến nay) xác định: Căn cứ vào sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất lập thành 03 quyển. Tại quyển số 02 lập tại xã C ngày 10/10/1973 được Chủ tịch Ủy ban hành chính thị xã Hải Dương duyệt y ngày 20/12/1980 nhưng không có chữ ký và đóng dấu của Chủ tịch Ủy ban hành chính thị xã Hải Dương, tại trang số 36, tại mục số trang hay số tờ bản đồ 1480, ghi họ và tên chủ ruộng đất là Đ, có diện tích 1250m², loại đất thổ cư mang tên hộ gia đình ông Phạm Sơn Đ và bà Phạm Thị Ch. Tuy nhiên tại biên bản xác minh ngày 25/12/2013 ông Ph xác định lời khai trên là không chính xác về hộ gia đình sử dụng bởi trong sổ chỉ ghi “Đ” nên ông không biết có phải là ông Phạm Văn Đ, Phạm Sơn Đ, Phạm Xuân Đ hay không. Hội đồng xét xử thấy các tài liệu đã được thu thập trong hồ sơ vụ án thể hiện về nguồn gốc thửa đất tranh chấp có nhiều mâu thuẫn. Tuy nhiên thực tế bà Ch chung sống như vợ chồng với ông Đ từ năm 1975, không tiến hành đăng ký kết hôn nhưng có 03 người con chung (Phạm Văn Đ, sinh năm 1975; Phạm Văn Ch, sinh năm 1977; Phạm Thị L, sinh năm 1979), cùng năm 1975 Hợp tác xã Ngọc Đô cấp 1.250m² đất cho ông Đ tại thửa 1480. Mặc dù qua các thời kỳ có sự thay đổi, có thời điểm thửa đất trên mang tên bà Ch, có thời điểm mang tên ông Đ. Tuy nhiên theo bản đồ đo đạc từ năm 1995 đến nay đất vẫn mang tên ông Phạm Sơn Đ. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định khối tài sản được hình thành trong quá trình chung sống là thửa đất số 1480 có diện tích 1.250m² do Hợp tác xã Ngọc Đô cấp năm 1975 là tài sản của ông Đ và bà Ch là có căn cứ.

Ông Đ cho rằng thực tế không có việc ông bán đất cho ông P, bà C mà do thời điểm đó ông đã làm mất 02 gói thuốc phiện của ông P nên bị ông P ép bắt viết giấy nhượng hoa màu và đất ở. Tuy nhiên ông không đưa ra được căn cứ

minh về nội dung này, ông P, bà C không thừa nhận, do vậy không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông Đ.

Căn cứ 02 giấy nhượng hoa màu và đất ở do ông P xuất trình thì thấy, mặc dù trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ chỉ thừa nhận 01 giấy chuyển nhượng do ông viết, bên dưới phần chủ nhà có chữ viết " Phạm Thị Ch, Đ". Đối với giấy chuyển nhượng còn lại có chữ viết " Phạm Thị Ch, Phạm Văn Đ" ông Đ không thừa nhận. Tuy nhiên căn cứ kết quả giám định cho thấy chữ ký Đ và chữ viết Phạm Thị Ch, phạm Văn Đ trong 2 văn bản trên đều do ông Đ viết.

Tại cấp phúc thẩm, theo đề nghị của ông P, Tòa án đã tiến hành giám định chữ viết của bà Phạm Thị Ch trong 02 giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở với chữ viết " Phạm Sơn Đ" trong bản tự khai của ông Đ có phải do cùng một người viết ra hay không. Giám định chữ viết trên phiếu đăng ký ra nhập hội Cựu chiến binh ngày 15/5/1999 của bà Ch so với chữ viết Phạm Thị Ch trong bản tự khai của bà Ch có phải do cùng một người viết ra hay không.

Tại kết luận giám định số 75/C54- P5 ngày 22/6/2018 của Viện khoa học hình sự Tổng cục Cảnh sát đã kết luận:

1. Các chữ " Phạm Thị Ch" cần giám định trên mẫu ký hiệu A1, A2 so với chữ viết của Phạm Sơn Đ trên mẫu so sánh ký hiệu M2 do cùng một người viết ra.

2." Chữ viết trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 so với chữ viết Phạm Thị Ch trên mẫu so sánh ký hiệu A1 không phải do cùng một người viết ra.

Do vậy về mặt ý chí có căn cứ xác định ông Đ là người đã bán đất cho vợ chồng ông P, bà C. Bà Ch không phải là người bán đất cho ông P, bà C nhưng có căn cứ xác định diện tích 500 m² đất mà ông Đ bán cho vợ chồng ông P nằm trong khối tài sản chung của ông Đ và bà Ch. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải thanh toán giá trị bằng tiền tương ứng với diện tích đất và số tiền mà ông P đã trả là phù hợp với quy định của pháp luật. Từ phân tích trên cho thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

[2.3]. Xét kháng cáo của ông Vũ Danh P.

- Xem xét về nội dung của 02 giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở do ông P xuất trình thì thấy, cả 2 văn bản trên đều có cùng 01 nội dung là ông Đ bán cho vợ chồng ông P, bà C khoảng 500 m² đất với giá là 38.000 đồng, có vị trí các cạnh giáp ranh nhưng không có kích thước cụ thể. Toàn bộ miếng đất không xác định được chiều dài, chiều rộng là bao nhiêu m để lấy điểm cắt đôi miếng đất của gia đình ông Đ, từ cột điện sang nhà gốc cây ổi to khoảng là 500m². Hiện tại cũng không xác định được vị trí cây cột điện và vị trí cây ổi, do vậy không xác định được phần diện tích đất mà ông Đ đã chuyển nhượng cho ông P, bà C nằm ở vị trí nào của thửa đất.

Xem xét về thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy, cả ông P và ông Đ đều thừa nhận thực tế việc viết giấy chuyển nhượng được thực hiện

vào cuối năm 1984, nhưng cả 2 đều thống nhất viết lùi lại là vào năm 1982. Tuy nhiên theo quy định tại tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì : *“Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993: Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán, phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức, do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau: a. Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này”*. Theo hướng dẫn trên thì Giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở do ông Đ lập ngày 18/4/1982 và giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở do ông P lập ngày 18/4/1982 là hợp đồng trái pháp luật. Mặt khác, việc chuyển nhượng này chỉ thể hiện ý chí của ông Đ mà không thể hiện ý chí của bà Ch. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của ông P đề nghị buộc ông Đ, bà Ch phải giao đủ diện tích đất chuyển nhượng theo vị trí đã xác định trong giấy chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

Do tại thời điểm các bên có tranh chấp, hợp đồng chưa được thực hiện nên Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng vì vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005: Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này, ông Đ biết rõ đất không phải là của riêng ông nhưng ông vẫn viết giấy chuyển nhượng cho ông P và ký cả chữ ký của bà Ch trong hai giấy chuyển nhượng. Còn ông P bà C biết rõ đất đó không phải là của riêng ông Đ nhưng vẫn tiến hành giao dịch, viết giấy, giao tiền cho một mình ông Đ mà không có sự chứng kiến bàn bạc trực tiếp với bà Ch. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá phần lỗi của ông Đ nhiều hơn phần lỗi ông P và bà C. Ông Đ phải chịu 60% lỗi, ông P và bà C phải chịu 40% lỗi là có căn cứ.

Xét về giá đất tại thời điểm chuyển nhượng thì thấy: Căn cứ vào kết luận của Hội đồng định giá thì 1m² đất tại vị trí đất tranh chấp là 4.000.000đ/m². Ông P kháng cáo cho rằng giá đất 4.000.000 đồng/1 m² là thấp so với giá thị trường, đồng thời đề nghị định giá lại. Tuy nhiên tại cấp phúc thẩm ông P không đưa ra

được căn cứ chứng minh giá đất tại thời điểm tranh chấp cao hơn so với mức giá 4.000.000 đồng/ $1m^2$. Do vậy không có căn cứ để định giá lại theo yêu cầu của ông P.

Theo ông P trên thực tế sau khi hai bên viết giấy chuyển nhượng đất thì ông P đã trả được cho ông Đ tổng số tiền là 35.625 đồng, còn nợ lại 2.375đ. Theo thỏa thuận mỗi bên phải chịu một nửa thuế nhưng ông đã đóng cả 10.000đ thuế cho Hợp tác xã Ngọc Đô bao gồm cả số tiền thuế của ông Đ, bà Ch. Nay ông không yêu cầu ông Đ, bà Ch phải trả lại cho ông số tiền thuế mà ông đã nộp thay mà đề nghị số tiền này được trừ vào số tiền ông còn thiếu là 2.375đ, trên cơ sở đó đề nghị Tòa án xác định ông P bà C đã trả đủ cho ông Đ, bà Ch số tiền đất là 38.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy yêu cầu này của ông P, bà C không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ việc ông P, bà C tự ý nộp thuế bao gồm cả phần của ông Đ và bà Ch khi 2 bên không có thỏa thuận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông P.

Căn cứ vào tỷ lệ số tiền mà ông P bà C đã trả cho ông Đ 35.625 đồng/38.000 đồng, căn cứ diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận là $500 m^2$ Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 35.625 đồng tương ứng với diện tích đất là $468,75m^2$ đất là có căn cứ.

Như vậy với mức giá 4.000.000 đồng/ $1m^2$ thì giá trị tổng diện tích đất tranh chấp là: $4.000.000đ/m^2 \times 468,75m^2 = 1.875.000.000đ$. Do ông P đã trả cho ông Đ 35.625 đồng nên khoản tiền chênh lệch giá của diện tích đất chuyển nhượng từ năm 1982 đến nay là: $1.875.000.000đ - 35.625đ = 1.839.375.000đ$, trong đó lỗi của ông Đ được xác định là 60% , lỗi của ông P và bà C được xác định là 40% nên xác định giá trị thiệt hại của ông Đ gây ra là 1.103.625.000đ ($1.839.375.000đ \times 60\% = 1.103.625.000đ$). Ông P và bà C là 735.750.000đ ($1.839.375.000đ \times 40\% = 735.750.000đ$). Do vậy ông Đ phải có trách nhiệm hoàn trả ông P, bà C số tiền 35.625đ và bồi thường thiệt hại cho ông P, bà C số tiền 1.103.625.000đ, tổng là 1.103.660.625đ như tòa án cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ.

- Đối với nội dung kháng cáo của ông P về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà và Ch với vợ chồng ông Bùi Tinh Q và bà Trần Thị N; giữa ông Đ, bà Ch với vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Trần Thị M vô hiệu, tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Ch với vợ chồng chị Phạm Thị L, anh Hoàng Xuân D; vợ chồng chị Lê Thị G, anh Phạm Văn Đ vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận, vì trên thực tế qua xác minh tại UBND phường C cho thấy cả 04 hợp đồng trên đều không có giá trị pháp lý vì chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật. Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P với ông Đ đã bị hủy do vô hiệu nên ông bà không có quyền yêu cầu tuyên vô hiệu đối với 04 hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất trên.

Từ phân tích trên cho thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P.

Về án phí phúc thẩm: Theo quy định của pháp luật người kháng cáo không được chấp nhận thì sẽ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì ông P, bà C; Ông Đ, bà Ch thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Danh P.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Sơn Đ.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2017/DSST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương như sau:

Áp dụng: Điều 202; Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 227; Điều 70; khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127; Điều 128; Điều 137; Điều 605; Điều 697; Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Luật phí lệ phí; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Danh P và bà Nguyễn Thị C về việc đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Danh P và bà Nguyễn Thị C về việc tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch với vợ chồng ông Bùi Tinh Q và bà Trần Thị N; giữa Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch với vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Trần Thị M và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch với vợ chồng chị Phạm Thị L, anh Hoàng Xuân D vợ chồng chị Lê Thị G, anh Phạm Văn Đ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Vũ Danh P và bà Nguyễn Thị C về việc đề nghị Tòa án chấp nhận đã thanh toán hết số tiền 38.000đ cho ông Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ), bà Phạm Thị Ch.

2. Tuyên bố: 02 giấy chuyển nhượng hoa màu và đất ở lập ngày 18/4/1982 giữa ông Vũ Danh P, bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Sơn Đ, bà Phạm

Thị Ch về việc chuyển nhượng khoảng 500m² đất ở tại số nhà 75 Lê h, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương là trái pháp luật.

Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng hoa màu và đất ở giữa ông Vũ Danh P, bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Sơn Đ, bà Phạm Thị Ch vì hợp đồng bị vô hiệu.

Buộc ông Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ) phải hoàn trả số tiền 35.625đ và bồi thường thiệt hại số tiền 1.103.625.000đ. Tổng số tiền là **1.103.660.625đ** (một tỷ, một trăm linh ba triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, sáu trăm hai mươi lăm đồng) cho ông Vũ Danh P, bà Nguyễn Thị C, nơi cư trú: số 117, Đỗ Ngọc D, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của BLDS năm 2015; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS năm 2015.

- Áp dụng khoản 3 Điều 296; Khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Ch.

3. Về án phí: Ông Vũ Danh P bà Nguyễn Thị C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 33.730.000đ nhưng được miễn toàn bộ số tiền án phí trên.

Hoàn trả ông Vũ Danh P bà Nguyễn Thị C số tiền 31.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2011/08444 ngày 21/12/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Ông Phạm Sơn Đ (Phạm Văn Đ, Phạm Xuân Đ) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 45.108.750đ nhưng được miễn toàn bộ số tiền án phí trên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vũ Danh P, ông Phạm Sơn Đ và bà Phạm Thị Ch.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKS tỉnh H
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Thành phố H
- TAND Thành phố H
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hiền

