

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 116/2022/DS-PT

Ngày: 31 - 8 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L:** Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2022/QĐ-PT ngày 01/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 258/2022/QĐ-PT ngày 23/8/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đỗ Quang L; địa chỉ: Số 470 Đ (số mới 03 M), Phường 8, thành phố Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L:

Ông Lê Cao T; địa chỉ: Số 135 N, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 21/4/2014.

- Bị đơn: Ông Lê M, bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Số 6D L, Phường 9, thành phố Đ. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T; địa chỉ: Số 470/9 Đ (số mới 03 M), Phường 8, thành phố Đ. Có mặt.

2. Anh Đỗ Lê Quang N; địa chỉ: Số 470/9 Đ (số mới 03 M), Phường 8, thành phố Đ. Có mặt.

3. Anh Đỗ Lê Quang T; địa chỉ: Số 470/9 Đ (số mới 03 M), Phường 8, thành phố Đ. Có mặt.

4. Chị Đỗ Lê Minh T; địa chỉ: Số 470/9 Đ (số mới 03 M), Phường 8, thành phố Đ. Vắng mặt.

5. Chị Đỗ Lê Minh H; địa chỉ: Số 470/9 Đ (số mới 03 M), Phường 8, thành phố Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị T, chị H:

Ông Lê Cao T; địa chỉ: Số 135 N, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2014.

6. Ông Nguyễn Đăng B, bà Đoàn Thị Minh H; địa chỉ: Số 29L Phan Bội Châu, Phường 1, thành phố Đ. Vắng mặt.

7. Ông Đinh Quang T, bà Chu Thị S; địa chỉ: Tổ dân phố 4A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh L. Vắng mặt.

8. Anh Đinh Quang D; địa chỉ: Lô F4 Khu quy hoạch N - T, Phường 8, thành phố Đ. Vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Mỹ H; địa chỉ: Số 73/9A P, Phường 9, thành phố Đ. Vắng mặt.

10. Ông Dương Quang T; địa chỉ: Số 01 D, Phường 5, thành phố Đ. Vắng mặt.

11. Bà Trương Thị Ngọc H; địa chỉ: Số 02/7 N, Phường 1, thành phố Đ. Vắng mặt.

12. Ông Đỗ Văn H, bà Trần Thị T; địa chỉ: Số 32/13B T, Phường 10, thành phố Đ. Vắng mặt.

13. Chị Đỗ Thị H; địa chỉ: Số 32/13B T, Phường 10, thành phố Đ. Có mặt.

14. Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân Phường 8:

Ông Trần Ngọc Duy Q; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Đ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Phường 8:

Ông Võ Trung H, chức vụ: Công chức Tư pháp Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Đ. Vắng mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 18/6/2021.

15. Văn Phòng công chứng T (trước đây là Văn Phòng công chứng Đ); địa chỉ trụ sở: Số 52 T, Phường 4, thành phố Đ.

Người đại diện theo pháp luật của Văn Phòng công chứng T:

Ông T; chức vụ: Trưởng Văn Phòng công chứng T; địa chỉ: Số 52 T, Phường 4, thành phố Đ. Vắng mặt.

- Người kháng cáo:

+ Nguyên đơn anh Đỗ Quang L;

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, anh Đỗ Lê Quang T, chị Đỗ Lê Minh H, anh Đỗ Lê Quang N, chị Đỗ Lê Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Đỗ Quang L trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 6.001m² thuộc các thửa đất số 714, 746, 761, 747, 748, 749, tờ bản đồ số 46d, Phường 8, thành phố Đ là do ông nội của anh là cụ Đỗ Cháu để lại cho anh và các em trai của anh là anh T và anh N. Do anh và các em còn nhỏ nên ngày 05/02/2011, cụ C lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất này cho bà T là mẹ của anh đứng tên với điều kiện bà T có trách nhiệm bàn giao cho các con khi đủ tuổi trưởng thành theo giấy cho đất của cụ C.

Ngày 23/3/2001, Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.946m² thuộc các thửa đất số 714, 746, 761, tờ bản đồ số 46d, Phường 8, thành phố Đ cho hộ bà T. Các thửa đất này là của ông nội để lại cho anh và các em của anh còn bà T chỉ là người đại diện đứng tên nhưng ngày 19/9/2005, bà T đã tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1080/CN chuyển nhượng diện tích 2.946m² nêu trên cho ông M, bà H với giá là 300.000.000đ, khi chuyển nhượng thì không có sự đồng ý của anh và anh cũng không ký tên vào văn bản ủy quyền để bà T đứng tên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005.

Ngày 07/10/2005, ông M, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng nêu trên. Năm 2010, Nhà nước thu hồi diện tích đất trên và bồi thường tiền, bố trí cho ông M, bà H 02 lô đất tái định cư thuộc thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô F4 và thửa đất số 1603, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô A3 cùng khu quy hoạch N - T, Phường 8, thành

phố Đ. Sau đó, ông M, bà H đã chuyển nhượng 02 lô đất tái định cư này cho người khác.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 đối với diện tích đất 2.946m² thuộc các thửa đất số 714, 746, 761 giữa bà T và ông M, bà H và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng này, yêu cầu ông M, bà H trả lại cho anh và các em của anh số tiền mà ông M, bà H đã nhận đền bù từ các thửa đất trên và yêu cầu được nhận hiện vật là 02 lô đất tái định cư là lô F4 và lô A3 nêu trên hoặc yêu cầu nhận giá trị bằng tiền mặt tương ứng giá trị thị trường hiện nay.

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến lô F4, cụ thể: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H và ông B được công chứng ngày 16/5/2013; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với ông T, bà S được công chứng ngày 13/7/2015.

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến lô A3, cụ thể: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H và ông T được công chứng ngày 04/3/2017; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông T, bà H được công chứng ngày 12/01/2018; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông H, bà T được công chứng ngày 16/5/2018.

Đối với diện tích đất 195,8m² thuộc một phần thửa đất số 761 chưa bị Nhà nước thu hồi, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn ông Lê M, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 19/9/2005, bà T và các con là anh L, chị T, anh T lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất 2.946m² nêu trên, với giá 300.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán đủ tiền cho bà T, khi giao nhận tiền không viết giấy tờ gì. Hai bên đã làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Năm 2010, Nhà nước quy hoạch và đã thu hồi đất của ông bà diện tích là 3.633,7m² và đền bù cho ông bà số tiền 1.402.792.000đ, trong đó thu hồi các thửa đất số 714, 746 và một phần thửa đất số 761 với diện tích đất 2.750 m² và đền bù các thửa đất này với số tiền 1.156.151.000đ. Trong số tiền 1.156.151.000đ thì ông bà đã trả lại cho ông Bùi Duy Thanh là người thuê các thửa đất số 714, 746, 761 của gia đình ông bà tiền bồi thường vật kiến trúc và hoa màu của ông Thanh là 271.587.000đ.

Khi thu hồi đất, ông bà được Nhà nước giao 02 lô đất tái định cư để làm nhà ở theo cơ chế 02 giá, trong đó: Lô F4 có diện tích 72m², ông bà đã nộp số tiền sử dụng đất 124.416.000đ và đã chuyển nhượng lô đất này cho ông B; Lô A3 có diện tích 338,14 m², trong đó 200m² mua theo giá được cấp tái định cư và 138,14 m² mua theo giá cao. Theo quy định của Nhà nước đối với các hộ gia đình có đất nông nghiệp tại khu đô thị bị thu hồi sẽ được cấp đất tái định cư, cụ thể: Bị thu hồi từ 1000m² đất thì được cấp 01 lô đất tái định cư; bị thu hồi từ 1500m² thì được cấp 02 lô đất tái định cư. Ngoài phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T thì ông bà còn có 883,7m² đất bị thu hồi nữa nên được cấp 02 lô đất tái định cư. Nếu không có diện tích 2.964 m² thì ông bà chỉ bị thu hồi diện tích 883,7m² và được hỗ trợ theo 02 đơn giá của hạn mức và Nhà nước vừa đền bù, vừa hỗ trợ cho ông bà số tiền cao hơn nhiều chứ không phải chỉ có số tiền 246.641.000đ vì các thửa đất bị thu hồi có cùng vị trí, liền kề với nhau nhưng Nhà nước đền bù, hỗ trợ với đơn giá khác nhau, cụ thể: Các thửa đất số 714, 746, 761 có tổng diện tích 2.750 m², nhưng riêng thửa đất số 714, diện tích 1.075m² thì được đền bù số tiền 841.810.000đ vì theo đơn giá của đất nông nghiệp và hỗ trợ 05 lần hạn mức cho từng hộ gia đình có đất bị thu hồi. Còn lại 02 thửa đất số 741, 761 có diện tích đất 1.675m² nhưng chỉ được đền bù với số tiền 314.341.000đ vì chỉ tính theo đơn giá của đất nông nghiệp mà không được hỗ trợ hạn mức. Gia đình bà T cho rằng nếu diện tích 2.964 m² thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà T thì sẽ được đền bù, hỗ trợ số tiền 1.156.151.000đ, tuy nhiên bà T và các con của bà T có chung 01 sổ hộ khẩu thì diện tích đất 2.964m² nằm ngoài hạn mức được hỗ trợ 05 lần nên chỉ được đền bù theo giá của đất nông nghiệp nên nguyên đơn yêu cầu ông bà phải trả số tiền được nhà nước đền bù, hỗ trợ các thửa đất số 714, 746, 761 là không có căn cứ vì trong số tiền 1.156.151.000đ là có chính sách ưu đãi của Nhà nước đã thu hồi của ông bà với tổng diện tích 3.633,7m².

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 chuyển nhượng 2.946m² đất thuộc các thửa đất số 714, 746, 761 giữa bà T và ông bà thì hai bên đã thực hiện từ năm 2005 và bà T đã nhận đủ số tiền 300.000.000đ. Nếu bà T sử dụng số tiền này để tiêu xài riêng cho cá nhân của bà T thì hợp đồng chuyển nhượng này nếu vô hiệu thì chỉ vô hiệu một phần nhưng bà T đã sử dụng số tiền này vì lợi ích của gia đình, đầu tư cho cuộc sống, ăn học của các con nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005, buộc ông bà trả lại tiền đền bù cho nguyên đơn thì bà T đã hưởng lợi

đến 02 lần đối với hợp đồng chuyển nhượng này nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị T trình bày:

Tháng 9/2005, bà có mượn của ông M, bà H số tiền 180.000.000đ. Khi mượn không viết giấy tờ gì và bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho ông M, bà H để cầm cố và hẹn khi ông Thanh thuê đất xong thì bà sẽ trả lại tiền cho ông M, bà H. Sau đó, ông M đưa cho bà một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà phải ký vào hợp đồng. Đến khi diện tích đất trên bị thu hồi thì bà được biết ông M, bà H đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đứng tên ông M, bà H. Theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 300.000.000đ nhưng ông M, bà H chưa giao cho bà đồng nào. Số tiền 180.000.000đ là tiền vay, sau đó bà đã trả khoản tiền vay này cho ông M, bà H nhưng khi trả không viết giấy tờ.

Có lúc bà T lại trình bày, trước đây do gia đình khó khăn nên bà có mượn tiền của ông M, bà H với số tiền khoản 120.000.000đ hay 125.000.000đ gì đó vì bà không nhớ rõ và có cầm cho ông M, bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Năm 2019, bà đã trả cho ông M, bà H số tiền trên nhưng không viết giấy tờ, lúc trả tiền thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cầm cho ông M, bà H đã sang tên ông M, bà H. Bà chưa bao giờ ký hợp đồng nào chuyển nhượng đất cho ông M, bà H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 và giấy ủy quyền đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 thì bà không biết và không ký, bà không yêu cầu giám định chữ ký của bà trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy ủy quyền trên.

Bà đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Anh Đỗ Lê Quang T, chị Đỗ Lê Minh T, chị Đỗ Lê Minh trình bày:

Các anh chị đều thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Anh Đỗ Lê Quang N trình bày:

Anh N thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh chưa bao giờ đồng ý hay ký bất kỳ giấy tờ nào chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông nội để lại cho 03 anh em của anh.

- Ông Nguyễn Đăng B trình bày:

Tháng 5/2013, ông có mua lô F4 của ông M, bà H. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định của pháp luật. Ông đã thực hiện đầy đủ

nghĩa vụ thuế đối với nhà nước và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp nhật tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/2013. Sau đó, ông đã làm thủ tục xin cấp phép xây dựng và xây nhà trên thửa đất này. Ngày 13/7/2015, ông chuyển nhượng nhà và đất tại lô F4 cho ông T, bà S. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật nên ông không còn liên quan gì đến vụ án này, đề nghị Tòa án không triệu tập ông.

- Ông Đinh Quang T, bà Chu Thị S trình bày:

Ông bà nhận chuyển nhượng lô F4 của ông B với giá 1.750.000.000đ. Việc nhận chuyển nhượng đã hoàn tất, cơ quan chức năng đã sang tên cho ông bà vào ngày 27/7/2015. Khi nhận chuyển nhượng ông bà không biết đất có tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã sửa nhà hết 500.000.000đ và đã chuyển nhượng lại cho anh D với giá 4.000.000.000đ. Ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp, không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa anh L và ông M, bà H nên không có ý kiến gì.

- Anh Đinh Quang D trình bày:

Nhà và đất tại lô F4 là của cha mẹ anh là ông T và bà S cho anh ở, quản lý căn nhà này. Căn nhà này anh có đăng ký hộ khẩu thường trú và ở một mình. Việc tranh chấp giữa anh L và ông M, bà H thì anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, anh không tranh chấp, không có ý kiến, yêu cầu gì.

- Ông Dương Quang T, bà Trương Thị Ngọc H trình bày:

Năm 2017, ông bà nhận chuyển nhượng lô A3 của ông M, bà H. Năm 2018, ông bà chuyển nhượng lại cho ông T, bà H; ông bà không còn liên quan gì đến lô A3 nên đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng.

- Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Ngày 12/01/2018, ông bà nhận chuyển nhượng lô A3 của ông T, bà H. Ngày 16/5/2018, chuyển nhượng lại cho ông H, bà T. Ông bà không còn liên quan gì đến lô A3 nên đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng.

- Ông Đỗ Văn H, bà Trần Thị T trình bày:

Ngày 16/5/2018, ông bà nhận chuyển nhượng lô A3 của ông T, bà H. Việc nhận chuyển nhượng là hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông bà đã xin phép xây dựng và xây khách sạn, hiện tại đã đi vào hoạt động kinh doanh khách sạn do con gái là chị Đỗ Thị H đứng tên trong giấy phép kinh doanh. Khi nhận chuyển nhượng, ông bà không biết anh L, ông M, bà H là ai. Ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn. Ông bà có yêu cầu khởi kiện độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông bà được công chứng ngày 16/5/2018 có hiệu lực pháp luật, công nhận cho ông bà là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô A3.

- Chị Đỗ Thị H trình bày:

Chị là con gái của ông H, bà T. Chị là người đứng tên kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, ăn uống tại lô A3. Việc kinh doanh được Phòng Tài chính kế hoạch thành phố Đ cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 26/8/2019. Đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án trên để gia đình ổn định làm ăn vì gia đình chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Tất cả các giấy tờ đều được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng, cho đăng ký kinh doanh theo quy định. Bản thân chị cũng không kinh doanh được gì khi nhà đất có tranh chấp nên chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và bảo đảm quyền lợi cho chị cũng như cho gia đình chị.

- Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Đ do ông Võ Trung H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/9/2005, Ủy ban nhân dân Phường 8 có chứng thực giấy ủy quyền đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L, chị T, anh T với bà T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông M, bà H do Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 8 là ông Hồ Vũ Phong ký. Thời điểm đó cán bộ tư pháp phường là ông Trần Duyên Anh thẩm tra hồ sơ và trình Phó Chủ tịch phường ký. Hiện nay ông A đã nghỉ hưu và ông P đã chuyển công tác. Hiện Ủy ban nhân dân Phường 8 không biết ông A ở đâu nên việc chứng thực giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng trên Ủy ban nhân dân Phường 8 không nắm rõ trình tự thủ tục như thế nào. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Ủy ban nhân dân Phường 8 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng Công chứng T (trước đây là Văn phòng công chứng Đ) do ông T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Văn phòng công chứng có thực hiện chứng nhận các hợp đồng chuyển nhượng gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến lô F4 giữa ông M, bà H và ông B, bà H được chứng nhận ngày 16/5/2013. Sau đó, ông B chuyển nhượng cho ông T, bà S. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng nhận ngày 13/7/2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến lô A3 giữa ông M, bà H và ông T được chứng nhận ngày 04/3/2017. Sau đó, ông T chuyển nhượng cho ông T, bà H. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng nhận ngày 12/01/2018. Sau đó, ông T, bà H chuyển nhượng cho ông H, bà T. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng nhận ngày 16/5/2018.

Tại thời điểm công chứng các hợp đồng nêu trên, người yêu cầu công chứng đều xuất trình đầy đủ các giấy tờ theo quy định. Qua kiểm tra hệ thống dữ liệu công chứng tỉnh L, tại thời điểm công chứng tài sản chuyển nhượng không có giao dịch, không bị kê biên, ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền. Văn phòng công chứng đã soạn thảo hợp đồng, giao cho người yêu cầu công chứng đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký, điểm chỉ trước mặt công chứng viên và công chứng viên đã chứng nhận và phát hành các hợp đồng trên theo quy định. Nay các bên tranh chấp liên quan đến các hợp đồng trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Đoàn Thị Minh H thì quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, bà H không đến Tòa án để làm việc và cũng không có văn bản ý kiến gửi đến Tòa án nên không có lời trình bày của bà H.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Quang L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu” với bị đơn ông Lê M, bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1080/CN ngày 19/9/2005 chuyển nhượng diện tích đất 2.946m² thuộc các thửa đất số 714, 746, 761, tờ bản đồ số 46d, Phường 8, thành phố Đ giữa bà Lê Thị T và ông Lê M, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Đ xác nhận ngày 20/9/2005 vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1080/CN ngày 19/9/2005 giữa bà Lê Thị T và ông Lê M, bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Quang L yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1080/CN ngày 19/9/2005 vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán cho anh Đỗ Quang L, anh Đỗ Lê Quang T và anh Đỗ Lê Quang N với số tiền 5.751.323.627 đồng.

- Buộc ông Lê M, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho anh Đỗ Quang L, anh Đỗ Lê Quang T và anh Đỗ Lê Quang N với số tiền 1.437.830.907 đồng.

- Tạm giao toàn bộ số tiền do bà Lê Thị T và ông Lê M, bà Nguyễn Thị H thanh toán lại nói trên cho anh Đỗ Quang L quản lý.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Quang L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô F4, khu quy hoạch N - T, Phường 8, thành phố Đ và thửa đất số 1603, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô A3 khu quy hoạch N - T, Phường 8, thành phố Đ, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê M, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đăng B được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 16/5/2013; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đăng B, bà Đoàn Thị Minh H và ông Đinh Quang T, bà Chu Thị S được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 13/7/2015; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê M, bà Nguyễn Thị H và ông Dương Quang T được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 04/3/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Quang T, bà Trương Thị Ngọc H và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Mỹ H được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 12/01/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Đỗ Văn H, bà Trần Thị T được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 16/5/2018.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 03/5/2022 và ngày 04/5/2022, anh L, bà T, anh T, chị H, anh N, chị T cùng kháng cáo yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thẩm định giá lại đối với lô F4 và lô A3. Đề nghị sửa hoặc hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; anh N vẫn giữ nguyên yêu cầu

kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H không kháng cáo, không đồng ý đối với kháng cáo của anh L, bà T, anh T, chị H, anh N, chị T, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của anh L, bà T, anh T, chị H, anh N, chị T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa hôm nay, ông M, bà H, ông B, bà H, ông T, bà S, anh D, ông T, bà H, ông T; bà H; ông H, bà T; Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Đ (do ông H là người đại diện theo ủy quyền); Văn Phòng công chứng T (do ông T là người đại diện theo pháp luật) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 giữa bà T và ông M, bà H và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, yêu cầu ông M, bà H trả lại cho nguyên đơn và các em của nguyên đơn số tiền mà ông M, bà H đã nhận đền bù từ các thửa đất trên; yêu cầu được nhận bằng hiện vật là 02 lô đất tái định cư là lô F4 và lô A3 hoặc yêu cầu nhận giá trị bằng tiền mặt tương ứng giá trị thị trường hiện nay; hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến lô F4 và lô A3.

Còn bị đơn ông M, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà T có yêu cầu khởi kiện độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông bà được chứng nhận ngày 16/5/2018 có

hiệu lực pháp luật, công nhận cho ông bà là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô A3.

Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của anh L, bà T, anh T, chị H, anh N, chị T:

[2.1.1] Nguồn gốc diện tích 2.946m² thuộc các thửa đất số 714, 746 và 761 tờ bản đồ số 12, Phường 8, thành phố Đ là của cụ Đỗ Cháu, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 145554 vào ngày 25/11/1997.

Ngày 10/01/2001, cụ C viết “Giấy cho đất”, theo đó cụ C cho cháu nội là các cháu trai gồm anh L, anh T và anh N 06 thửa đất, trong đó có 03 thửa đất gồm thửa đất số 714, 746 và 761 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và tại giấy cho đất cũng xác định bà T là con dâu, đồng thời là mẹ của anh L, anh T, anh N được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên cho đến khi các cháu trai khôn lớn, đủ quyền công dân thì bà T phải trao quyền sử dụng đất lại cho các cháu.

Ngày 05/02/2011, cụ C lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà T, trong nội dung hợp đồng tại mục 4 có thể hiện điều khoản cam kết là “Bà T có trách nhiệm bàn giao cho các con khi đủ tuổi trưởng thành theo giấy cho đất của cụ C”.

Ngày 23/3/2001, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện điều chỉnh đăng ký biến động sang tên tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 145554 cho hộ bà T.

Ngày 19/9/2005, bà T làm giấy ủy quyền đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông M, bà H với số giá 300.000.000đ, giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng này được Ủy ban nhân dân Phường 8 xác nhận. Hai bên đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M, bà H.

[2.1.2] Năm 2010, Nhà nước quy hoạch và thu hồi diện tích đất của ông M, bà H với tổng diện tích đất bị thu hồi 3.633,7m² và đền bù số tiền 1.402.792.000đ, trong đó thu hồi các thửa đất số 714, 746 và một phần thửa đất số 761 với diện tích 2.750m² và đền bù số tiền 1.156.151.000đ. Khi thu hồi đất

thì ông M, bà H được Nhà nước cấp cho 02 lô đất tái định cư để làm nhà ở gồm thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô F4 với diện tích 72m² và thửa đất số 1603, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô A3 với diện tích 338,14m² cùng tọa lạc tại khu quy hoạch N - T, Phường 8, thành phố Đ. Sau đó, ông M, bà H đã chuyển nhượng 02 lô đất tái định cư này cho những người khác.

[2.1.3] Theo “Giấy cho đất” ngày 10/01/2001 của cụ C và hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đề ngày 05/02/2011 giữa cụ C và bà T đều thể hiện bà T chỉ được quyền sử dụng các thửa đất số 714, 746, 761 mà cụ C để lại cho các cháu trai là anh L, anh T, anh N và bà T phải có trách nhiệm bàn giao cho anh L, anh T, anh N khi đủ tuổi trưởng thành nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên với tư cách là người giám hộ cho anh L, anh T, anh N và bà T không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất trên theo quy định tại Điều 148, 150, 153 Bộ luật Dân sự năm 1995 là có căn cứ.

[2.1.4] Tại thời điểm năm 2005, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên vẫn đứng tên hộ bà T nhưng ngày 19/9/2005, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông M, bà H được Ủy ban nhân dân Phường 8 xác nhận khi không được sự đồng ý của anh L, anh T, anh N thể hiện tại giấy ủy quyền đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 thì chỉ có chữ ký của anh L, chị T, anh T mà không có chữ ký của anh N và chị H.

Theo Kết luận giám định số 438/GĐ-PC54 ngày 03/5/2012 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh L kết luận chữ ký Long trong giấy ủy quyền ngày 19/9/2005 so với mẫu giám định thì không phải do anh L ký. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005, giữa bà T và ông M, bà H là vi phạm pháp luật theo quy định tại các Điều 131, 136, 142 Bộ luật Dân sự năm 1995 tương ứng với các Điều 122, 127, 132 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông M, bà H nêu trên bị vô hiệu tại thời điểm giao kết hợp đồng là có căn cứ.

Do đó, việc anh L cho rằng bà T và ông M, bà H tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất mà cụ C để lại cho anh L, anh T, anh N mà không có sự đồng ý của anh L, anh T, anh N là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh L, anh T, anh N nên anh L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 19/9/2005 chuyển nhượng diện tích 2.946m² thuộc các thửa đất số 714, 746, 761, tờ bản đồ số 46d, Phường 8, thành phố Đ giữa bà

T và ông M, bà H vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là có căn cứ.

[2.2] Đối với nội dung anh L yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến lô F4 và lô A3 thì thấy rằng:

[2.2.1] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 giữa bà T và ông M, bà H bị vô hiệu nhưng sau đó các thửa đất nêu trên đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đứng tên ông M, bà H và ông M, bà H bị Nhà nước thu hồi và giao 02 lô đất tái định cư là thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô F4 và thửa đất số 1603, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô A3 khu quy hoạch N - T, Phường 8, thành phố Đ; các tài sản là quyền sử dụng đất là 02 thửa đất trên trên được ông M, bà H chuyển giao bằng các giao dịch dân sự khác cho người thứ 3 là chuyển nhượng cho ông B (lô F4) và chuyển nhượng cho ông T (lô A3) và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh đăng ký biến động sang tên ông B và ông T. Ông B và ông T đã căn cứ vào việc đăng ký hợp pháp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục xác lập, thực hiện giao dịch mới với những người khác. Và trước khi ông B, bà H; ông T, bà S; ông T, bà H; ông T, bà H; ông H, bà T tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên những người này đều không thể biết việc bà T không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất do cụ C để lại cho anh L, anh T, anh N; đồng thời tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản trên không bị kê biên, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn nên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông B, bà H; ông T, bà S; ông T, bà H; ông T, bà H; ông H, bà T là người thứ ba ngay tình. Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng đất những người này đã nhận đất, cải tạo, xây dựng nhà trên đất và sử dụng đối với các thửa đất trên; quá trình thực hiện việc chuyển nhượng đối với các hợp đồng trên trình tự, thủ tục xác lập giao dịch được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2.2.2] Do đó các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô F4 và thửa đất số 1603, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô A3 khu quy hoạch N - T, Phường 8, thành phố Đ giữa ông M, bà H và ông B được công chứng ngày 16/5/2013; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông B, bà H và ông T, bà S được công chứng ngày 13/7/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H và ông T được công chứng ngày 04/3/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông T, bà H được công

chứng ngày 12/01/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông H, bà T được công chứng ngày 16/5/2018 không bị vô hiệu.

Do đó, nguyên đơn không được quyền đòi lại tài sản từ người thứ 3 ngay tình mà buộc bên có lỗi trong giao dịch theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 thanh toán lại giá trị tài sản mà mình được hưởng từ hợp đồng theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy các hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến lô F4 và lô A3 là có căn cứ.

[2.3] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 vô hiệu thì thấy rằng:

[2.3.1] Bà T là người biết rõ diện tích đất thuộc các thửa đất số 714, 746 và 761 có nguồn gốc của cụ C cho anh L, anh T và anh N theo “Giấy cho đất” ngày 10/01/2001 của cụ C và bản thân bà T chỉ được giao quản lý, sử dụng và không có quyền định đoạt đối với các thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, sau khi được điều chỉnh đăng ký biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này bà T đã tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà H căn cứ trên giấy ủy quyền đứng tên ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 mà giấy ủy quyền này lại không phải là ý chí của những người trong hộ của bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là chủ sở hữu được quyền định đoạt, cụ thể không có chữ ký của anh N và chữ ký ghi tên anh L trong giấy ủy quyền này không phải là chữ ký của anh L. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005 giữa bà T và ông M, bà H bị vô hiệu; bà T và ông M, bà H cùng có lỗi khi làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu và Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của bà T nhiều hơn là có căn cứ.

[2.3.2] Bà T cho rằng do bà vay tiền của ông M, bà H với số tiền 180.000.000đ; sau đó, chính ông M, bà H là người đưa ra ý kiến, soạn thảo giấy ủy quyền và ông M, bà H mang đến Ủy ban nhân dân Phường 8 ký xác nhận để tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Có lúc bà T trình bày bà không biết và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2005, cũng như không ký vào giấy ủy quyền ngày 19/9/2005, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy ủy quyền trên. Trong khi đó, theo bản tường trình ngày 15/7/2010, bà T gửi Ủy ban nhân dân Phường 8 bà lại xác định các thửa đất số 714, 746 và 761 của cụ C cho bà

cùng năm người con và cũng thể hiện nội dung “ngày 20/9/2005 vì lý do gia đình khó khăn nên bà T quyết định bán diện tích đất tại các thửa đất trên và ông M là người mua các thửa đất trên”. Ngoài ra, bà T còn bàn giao giấy tờ cho ông Bùi Duy Thanh là người thuê đất từ bà T sang cho ông M, bà H và được ông Thanh thừa nhận nên lời trình bày của bà T cho rằng không biết và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3.3] Ngoài ra, bà T cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá chuyển nhượng là 300.000.000đ, nhưng ông M, bà H chưa giao trả cho bà T đồng nào. Số tiền 180.000.000đ là tiền vay, sau đó bà đã trả cho ông M, bà H nhưng khi trả cũng không viết giấy tờ gì. Tại phiên tòa sơ thẩm bà trình bày bà chỉ vay của ông M, bà H số tiền khoảng 120.000.000đ hay 125.000.000đ, không phải 180.000.000đ nên lời trình bày của bà T là bất nhất.

Nguyên đơn khởi kiện cũng xác định bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông M, bà H với số tiền 300.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất bà T đã thực hiện bàn giao đất và ông M, bà H tiếp tục cho ông Bùi Duy Thanh thuê cho đến khi Nhà nước thu hồi và khi anh L khởi kiện bà T cũng không có tranh chấp gì về số tiền chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, có cơ sở xác định bà T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000đ của ông M, bà H, do bà T có lỗi nhiều hơn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải có trách nhiệm thanh toán lại 80% giá trị tài sản mà cụ C cho anh L, anh T, anh N được nhận và buộc ông M, bà H phải có trách nhiệm thanh toán lại 20% giá trị tài sản cho anh L, anh T, anh N theo số tiền bồi thường và giá trị trượt giá thị trường của 02 lô đất tái định cư là có căn cứ.

[2.3.4] Tháng 6/2010, Ủy ban nhân dân thành phố Đ chỉ thu hồi diện tích 2.750 m² thuộc các thửa đất số 714, 746 và 761, còn lại diện tích 195,8m² thuộc thửa đất số 761 chưa bị nhà nước thu hồi và nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét trong vụ án này và chỉ giải quyết hậu quả đối với đối với diện tích đất bị thu hồi 2.750 m² mà Nhà nước đền bù cho ông M, bà H với số tiền 1.156.151.000đ và bố trí tái định cư có buộc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với lô F4 là 124.416.000đ và lô A3 là 842.637.466đ, lệ phí trước bạ là 4.213.000đ và căn trừ đi các nghĩa vụ đã thực hiện nêu trên là có căn cứ.

[2.3.5] Về giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất tại lô F4 và lô A3, mặc dù đã được Tòa án thông báo hợp lệ nhưng nguyên đơn và các đương sự khác trong vụ án không ai yêu cầu thẩm định giá lại nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào

Chứng thư thẩm định giá số Vc 18/03/043/BĐS-TPVI ngày 05/04/2018 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Tiên Phong để xác định giá trị trượt giá theo giá thị trường đối với 02 lô đất bố trí tái định cư là lô F4 với diện tích 72m² và lô A3 với diện tích 338,14m² trị giá 7.004.270.000đ – 124.416.000đ (nghĩa vụ tài chính lô F4) – 842.637.466đ (nghĩa vụ tài chính lô A3) – 4.213.000đ (lệ phí trước bạ lô A3) = 6.033.003.534đ là có căn cứ nên anh L, bà T, anh T, chị H, anh N, chị T kháng cáo yêu cầu thẩm định giá lại đối với hai lô F4 và A3 là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3.6] Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị tài sản mà cụ C để lại cho anh L, anh T, anh N liên quan đến các thửa đất thửa đất số 714, 746 và 761 nói trên (không tính 195,8m² chưa thu hồi) là 6.033.003.534đ + 1.156.151.000đ = 7.189.154.534đ và buộc bà T có trách nhiệm thanh toán 80% giá trị tài sản cho anh L, anh T, anh N tương ứng với số tiền 5.751.323.627đ. Buộc ông M, bà H có trách nhiệm thanh toán 20% trị giá tài sản cho anh L, anh T, anh N tương ứng với số tiền 1.437.830.907đ là có căn cứ.

Do anh T và anh N không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao số tiền do bà T và ông M, bà H phải thanh toán cho anh L quản lý là có căn cứ. Trường hợp anh T, anh N có tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung về số tiền này thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, anh T, chị H, anh N, chị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc bà T và ông M, bà H phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với tỷ lệ % đối với mức độ lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, cụ thể bà T phải chịu 80% số tiền chi phí tố tụng là 17.249.600đ và bà T có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho anh L; còn ông M, bà H phải chịu 20% số tiền chi phí tố tụng là 4.312.000đ và ông M, bà H có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho anh L.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Đối với ông Lê M, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955 thuộc trường hợp “Người cao tuổi” theo Điều 2 Luật người cao tuổi. Tòa án đã thông báo hợp lệ cho ông M, bà H, tuy nhiên ông M, bà H từ chối nhận thông báo và không có đơn đề nghị miễn án phí nên ông M, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Người liên quan bà Lê Thị T, sinh năm 1944 thuộc trường hợp “Người cao tuổi” theo Điều 2 Luật người cao tuổi. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T có làm đơn đề nghị miễn án phí nên bà T thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của anh L, anh T, chị H, anh N, anh Trang không được chấp nhận nên anh L, anh T, chị H, anh N, anh Trang phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Riêng bà T thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí, miễn án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho bà T nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là không đúng quy định nên cần hoàn lại cho bà T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Đỗ Quang L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, anh Đỗ Lê Quang T, chị Đỗ Lê Minh H, anh Đỗ Lê Quang N, chị Đỗ Lê Minh T

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, cụ thể như sau:

Căn cứ các Điều 122, 127, 132, 137, 138, 410, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 105, 106, 113 Luật đất đai năm 2003;

Căn Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Quang L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu” với bị đơn ông Lê M, bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1080/CN ngày 19/9/2005 chuyển nhượng diện tích đất 2.946m² thuộc các thửa đất số 714, 746, 761, tờ bản đồ số 46d, Phường 8, thành phố Đ giữa bà Lê Thị T và ông Lê M, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Đ xác nhận ngày 20/9/2005 vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1080/CN ngày 19/9/2005 giữa bà Lê Thị T và ông Lê M, bà Nguyễn Thị H.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Quang L yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1080/CN ngày 19/9/2005 vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán cho anh Đỗ Quang L, anh Đỗ Lê Quang T và anh Đỗ Lê Quang N số tiền 5.751.323.627đ (*năm tỷ bảy trăm năm mươi một triệu ba trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*).

- Buộc ông Lê M, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho anh Đỗ Quang L, anh Đỗ Lê Quang T và anh Đỗ Lê Quang N số tiền 1.437.830.907 đồng (*một tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu tám trăm ba mươi nghìn chín trăm lẻ bảy đồng*).

- Tạm giao toàn bộ số tiền do bà Lê Thị T và ông Lê M, bà Nguyễn Thị H thanh toán lại nói trên cho anh Đỗ Quang L quản lý.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Quang L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 1710, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô F4, khu quy hoạch N - T, Phường 8, thành phố Đ và thửa đất số 1603, tờ bản đồ số 12 (46d) thuộc lô A3 khu quy hoạch N - T, Phường 8, thành phố Đ, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê M, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Đăng B được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 16/5/2013; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đăng B, bà Đoàn Thị Minh H và ông Đinh Quang T, bà Chu Thị S được Văn phòng công chứng Đ công chứng ngày 13/7/2015; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê M, bà Nguyễn Thị H và ông Dương Quang T được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 04/3/2017; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Quang T, bà Trương Thị Ngọc H và ông Nguyễn Đình

T, bà Nguyễn Thị Mỹ H được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 12/01/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Đỗ Văn H, bà Trần Thị T được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 16/5/2018.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Buộc bà Lê Thị T phải chịu 17.249.600đ (*mười bảy triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn sáu trăm đồng*) và có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 17.249.600đ (*mười bảy triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn sáu trăm đồng*) cho anh Đỗ Quang L.

2.2. Buộc ông Lê M, bà Nguyễn Thị H phải chịu 4.312.000đ (*bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng*) và có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 4.312.000đ (*bốn triệu ba trăm mười hai nghìn đồng*) cho anh Đỗ Quang L.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Anh Đỗ Quang L phải chịu 1.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.500.000đ tạm ứng án phí mà anh L đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0016882 ngày 14/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

3.2. Hoàn trả cho anh Đỗ Quang L số tiền 7.500.000đ và 57.502.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh L đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0004789 ngày 21/4/2014 và số 0003923 ngày 28/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

3.3. Ông Lê M, bà Nguyễn Thị H phải chịu 55.264.287đ (*năm mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn hai trăm tám mươi bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3.4. Bà Lê Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3.5. Hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà T đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0016895 ngày 21/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đỗ Quang L, anh Đỗ Lê Quang T, chị Đỗ Lê Minh H, anh Đỗ Lê Quang N, chị Đỗ Lê Minh T mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 1.500.000đ mà anh L, anh T, chị H, anh N, chị T đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0001963; 0001967; 0001966; 0002003; 0001965 ngày 01/7/2022 và ngày 12/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ. Anh L, anh T, chị H, anh N, chị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà T 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T đã tạm nộp theo biên lai thu số 0001964 ngày 01/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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.

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, 7a, 7b và Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Đ (02);
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng (19);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (02).

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân