

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 43/2021/DS-PT

Ngày: 22-12-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất và Hợp đồng mua bán nH.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

- *THnh phần Hội đồng xét xử P thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đức Long.

Các thẩm phán: Ông Trần Hữu Sỹ và ông Nguyễn Văn Nghĩa

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Như Ngọc -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng mua bán nH ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân tHnh phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 1614 /2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn N, xã Q, tHnh phố Đi, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn Đại - Luật sư – Văn phòng luật sư Thanh Long– Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Bình; Địa chỉ: Số 09 đường Ngô Gia Tự, phường Nam Lý, tHnh phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Anh Nguyễn H K, sinh 1987; Địa chỉ: Thôn N, xã Q, tHnh phố Đi, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T, Luật sư, Công ty Luật TNHH một tHnh viên Bình Minh Miền Trung, thuộc Đoàn luật sư

tỉnh Quảng Bình; Địa chỉ: Số 72 đường N, phường Đ, tHnh phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

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

3.1. Chị Lê Thị Thu H, sinh năm 1988; Địa chỉ: Thôn N, xã Q, tHnh phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3.2. Chị Phạm Thị Thu H, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số 09 đường P, phường Đ, tHnh phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3.3. Anh Phạm Thế P, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn N, xã Q, tHnh phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3.4. Chị Phạm Thị H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn C, xã Ca, huyện Cam Lộ, tỉnh Quảng Trị; Đại diện theo ủy quyền bà Phan Thị H, sinh năm 1962 (Mẹ đẻ của chị H); Địa chỉ: Thôn N, xã Q, tHnh phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2020, chị H vắng mặt, bà H có mặt.

3.5. Quỹ tín dụng nhân dân xã Nhân Trạch, đại diện ông Ngô Xuân L– tHnh viên Hội đồng quản trị, có mặt.

Người kháng cáo: Bà Phan Thị H – là nguyên đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị H trình bày:

Bà là vợ của ông Phạm Thái H (chết năm 2008), năm 2001 ông Nguyễn H K (bố của anh Nguyễn H K – là bị đơn trong vụ án) có nhu cầu bán nH, đất để theo vợ kể lên ở Nông trường Việt Trung, huyện Bố Trạch, ông K gọi một số người trong thôn 4, xã Quang Phú như chị Giàng v.v... để bán nhưng họ đều không có nhu cầu, vợ cH bà bàn với nhau gia đình có hai con trai, nếu ông K bán thì vợ cH hỏi mua. Sau khi thống nhất vợ cH vào ngày 22/9/2001, cH bà ông Phạm Thái H đã đồng ý mua nH và đất với giá 3.000.000 đồng, sau khi giao tiền cho ông K, bên mua và bên bán viết Giấy nhượng nH và Giấy nhượng đất đầy đủ, ông K giao phiếu thu tiền lệ phí sử dụng đất ở cho ông H, hoàn tất việc mua bán nH đất. Sau đó đến Ủy ban nhân dân xã Quang Phú xin xác nhận nhưng xã trả lời đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện xã chứng nhận. Từ đó đến năm 2003 ông Nguyễn H K quay về lại xã Quang Phú và tranh chấp đất đai nH cửa. Ủy ban nhân dân xã Quang Phú tổ chức hòa giải không tHnh, ông Phạm Thái H gửi hồ sơ lên Thanh tra thị xã Đồng Hới. Thanh tra thị xã Đồng Hới đã giải quyết và có kết luận số: 67-KL/TTr ngày 28/11/2003. Sau khi có kết luận ông H tiếp tục làm đơn khiếu nại Thanh tra chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Đồng Hới. Vào ngày 11/6/2004 Tòa án thị xã Đồng Hới có văn số 70-TA gửi Ủy ban Nhân dân xã Quang Phú có nội dung “*Yêu cầu cấp có thẩm quyền không giải quyết việc đang tranh chấp*

đất đai thuộc thẩm quyền của Tòa án giải quyết". Sau đó ông Phạm Thái H lâm bệnh hiểm nghèo và chết năm 2008 nên chưa đề nghị Tòa án giải quyết. Đến nay bà cứ tưởng đất này đã thuộc quyền quản lý của gia đình bà Phan Thị H, nhưng thời gian gần đây anh K con ông Nguyễn H K đã đến làm nH, việc tranh chấp xảy ra được Ủy ban nhân dân xã Quang Phú tổ chức hòa giải vào ngày 08/7/2020 không tHnh.

Khi mua bán đất, nH ở giữa ông K và ông H có viết hai giấy là:

“Giấy nhượng nH ở” ngày 22/9/2001 với số tiền là 3.000.000đ. Giấy này đã thể hiện ông K đã nhận 3.000.000đ phía sau giấy.

“Giấy nhượng đất” ngày 22/9/2001 với số tiền bán là 3.000.000đ.

Theo bà H hai giấy này là 01 cả đất và nH là 3.000.000đ chứ không phải 6.000.000đ. Lúc bán viết giá chung nH và đất 3.000.000đ không xác định nH bao nhiêu tiền, đất bao nhiêu tiền, lúc đó chỉ có nH tạm làm phibrô xi măng, hiện nay nH không còn.

- Bà H yêu cầu Tòa án nhân dân tHnh phố Đồng Hới, công nhận và buộc anh Nguyễn H K thực hiện đúng “Giấy nhượng nH ở” và “Giấy nhượng đất” cùng ghi ngày 22/9/2001 có chữ ký của ông Nguyễn H K, là cha của anh Nguyễn H K, về việc mua bán thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất tại thôn Nam Phú, xã Quang Phú, diện tích 574,6m², được UBND tHnh phố Đồng Hới, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/8/2018 mang tên ông Nguyễn H K cho gia đình bà.

Sau đó, bà H sửa đổi yêu cầu khởi kiện tại cấp sơ thẩm đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận “Giấy nhượng nH ở” và “Giấy nhượng đất” cùng ghi ngày 22/9/2001 có chữ ký của ông Nguyễn H K cha của anh Nguyễn H K, là hợp pháp giao thửa đất trên cho anh K, sử dụng và trả cho bà H 500.000.000 đồng.

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn H K.

- Đề nghị Tòa án cho tạm ngừng phiên tòa để định giá tài sản lại vì giá Hội đồng định giá không phù hợp với giá của thị trường.

* *Ý kiến của bị đơn anh Nguyễn H K trình bày:* Năm 1979, mẹ là Nguyễn Thị Phê, bố là Nguyễn H K sinh sống cùng nhau trong căn nH mà ông K bán cho ông H trên lô đất số 7 với diện tích 722 m². Đất này do gia đình anh mua lại của ông, bà Ý quê ở Thừa Thiên Huế có nguồn gốc tự khai hoang. Bố mẹ anh sinh 02 người con là Nguyễn H K vào năm 1987 và Nguyễn H Kiểm vào năm 1988, cả nH sống hoà thuận hạnh P trong ngôi nH toạ lạc tại lô đất nói trên. Đến năm 1998 mẹ anh bị ốm nặng và mất do căn bệnh ung thư. Cũng năm 1998, bố anh đi tìm một người bạn và

lấy làm vợ hai ở tại Nông trường Việt Trung. Hai anh em ở lại trong ngôi nH, ban ngày đến nH bà ngoại cách nhau vài mét tên là Phạm Thị Hào nuôi dưỡng, tối về nH để ngủ. Đến cuối năm 2001, ngôi nH cũ bị hư hỏng nặng, do nghèo khổ không có khả năng để sửa lại được nên hai anh em phải qua nH bà ngoại ở và cấy nhờ bà ngoại đỡ đầu nuôi ăn học.

Theo lời kể của bà con lối xóm, ông K do hoàn cảnh cùng cực, buồn chán bị ông Phạm Thái H cù rũ uống rượu và đánh bạc nên đã lâm vào tình trạng rượu chè, cờ bạc, nợ nần, do đó ông Phạm Thái H buộc ông K vào thế túng quẫn phải tự ý chuyển nhượng nH, đất bất hợp pháp vào ngày 22/9/2001 cho ông Phạm Thái H người cùng xóm, nhưng anh K và anh Kiểm cũng như ông bà ngoại không hề hay biết.

Đến ngày 24 tháng 02 năm 2004 em trai mất do ngộ độc ăn cá Nóc, Đảng, chính quyền, Mặt trận, đoàn thể thôn và xã Quang Phú đã kêu gọi mọi người góp công, góp của, xây dựng tặng cho anh căn nH tình thương khá kiên cố để ở với diện tích 80m² trên thửa đất số 7 diện tích 722m², tờ bản đồ số 8 mà gia đình anh đã từng sinh sống ở đây. Sau đó theo Kết luận của Chánh Thanh tra thị xã Đồng Hới số 67 KL/TTr ngày 28/11/2003, giao cho UBND xã Quang Phú quản lý đất, vì chưa được NH nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thẻ đỏ), nên đất anh đang ở là đất thuộc quyền sở hữu của NH nước, do NH nước quản lý, định đoạt.

Đến năm 2018 anh K đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 11, với tổng diện tích 574,6m², trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm 374,6m². Cũng trong năm 2018 được UBND tHnh phố Đồng Hới chuyển đổi tHnh đất ở toàn bộ tHnh 574,6m², địa chỉ thửa đất Thôn N, xã Q, tHnh phố Đi, tỉnh Quảng Bình mang tên Nguyễn H K, do UBND tHnh phố Đồng Hới cấp ngày 22/8/2018. Hiện tại mảnh đất nói trên gia đình anh cùng vợ và 2 con anh đang sử dụng ngôi nH tình thương được tặng và đã xây thêm ngôi nH 01 tầng đổ bê tông cốt thép trên lô đất nói là hoàn toàn hợp pháp. Việc bà Phan Thị H làm đơn kiện tại Tòa án đòi lại quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất mà gia đình đang sử dụng hợp pháp là không đúng quy định của pháp luật, do đó anh không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Hiện nay, bố mẹ và em đã chết, ông Phạm Thái H cũng đã chết, những người này làm gì trước đây không hề cho anh biết, hơn nữa nH ông H đã tháo mái nH, một phần tường nH còn lại đã sập hư hỏng toàn bộ, khi làm nH tình thương cho gia đình anh đã không còn, cây lưu niên bị chết không còn gì. Mặt khác, đất ở và đất vườn thời gian đó đang thuộc quản lý, sở hữu của NH nước. Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nH, đất giữa hai bên không đúng quy định của pháp luật về điều

kiện, nội dung, hình thức, vi phạm điều cấm của luật không được NH nước cho phép, không công chứng, chứng thực theo quy định là thực hiện sai luật pháp.

Khi mua bán có hai giấy là:

- “Giấy nhượng đất” ngày 22/9/2001 với số tiền bán là 3.000.000đ chưa thể hiện trả tiền.

- Và “Giấy nhượng nH ở” ngày 22/9/2001 với số tiền là 3.000.000đ. (Giấy này đã thể hiện ông K đã nhận 3.000.000đ).

Theo anh K hai giấy này là riêng biệt, một cái nhượng đất chưa trả tiền 3.000.000đ, một cái nhượng nH 3.000.000đ ông H đã trả tiền và có biên nhận tiền của ông K.

Do đó, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H; Tuyên huỷ “Giấy nhượng nH ở” của ông Nguyễn H K, ký ngày 22/9/2001; Tuyên huỷ “Giấy nhượng đất” của ông Nguyễn H K, ký ngày 22/9/2001. Vì vi phạm quyền thừa kế tài sản, vi phạm nội dung và hình thức, điều cấm của luật, mặt khác ông H chưa nhận đất, nên việc mua bán đó không đúng pháp luật là vô hiệu; Giải quyết hậu vô hiệu của hai giấy nhượng đất nH trên; Công nhận thửa đất số 38, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất Thôn N, xã Q, tHnh phố Đi, tỉnh Quảng Bình, đã được UBND tHnh phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn H K vào ngày 22/8/2018, cho ông K là hoàn toàn hợp pháp.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H đã ủy quyền cho bà H, chị H, anh P:* Qua ý kiến của bà H các anh P, chị H đều đồng ý như ý kiến của bà H đã trình bày.

** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thu H vợ anh K* Đồng ý như ý kiến của anh K đã trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DSST ngày 01/06/2021 của Tòa án nhân dân tHnh phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, 35, điểm a KH 1 Điều 39, KH 5 Điều 104, KH 5 Điều 5, KH 3 Điều 200, KH 2 Điều 210, KH 1 Điều 244, KH 3 Điều 248 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 131, 137, 139, 146, 233, 707, 711, 712, 713 của Bộ Luật dân sự 1995; Các Điều 117, 123, 129, 131, 213, 500, 501 của Bộ Luật dân sự 2015; Điều 12, KH 1 Điều 118 Luật nH ở; KH 1 Điều 30 Luật đất đai 1993; KH 4. 7 Điều 12, KH 1 Điều 168 Luật đất đai 2013; KH 1 Điều 27, KH 3 Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 33 và 35 Luật Hôn nhân gia đình 2014; Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Phạm Thị Thu H, anh Phạm Thế P, chị Phạm Thị H, yêu cầu công nhận “Giấy nhượng nH ở” và “Giấy nhượng đất” của ông

Nguyễn H K, ký ngày 22/9/2001 là hợp pháp; buộc anh Nguyễn H K giao cho bà Phan Thị H, với số tiền 500.000.000 đồng

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thu H, anh Phạm Thế P, chị Phạm Thị H, giao lại thửa đất số 38, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã Q, tHnh phố Đi, tỉnh Quảng Bình, có diện tích $574,6m^2$, đã được UBND tHnh phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn H K, vào ngày 22/8/2018, cho anh Nguyễn H K.

3. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn có yêu cầu độc lập anh Nguyễn H K, tuyên huỷ “Giấy nhượng nH ở” và “Giấy nhượng đất” của ông Nguyễn H K, ký ngày 22/9/2001 là vô hiệu; Công nhận cho ông Nguyễn H K sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã Q, tHnh phố Đi, tỉnh Quảng Bình, có diện tích $574,6m^2$, đã được UBND tHnh phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn H K, vào ngày 22/8/2018.

Diện tích đất $574,6m^2$, có kích thước, tứ cận như sau:

Phía Đông Bắc giáp thửa 112, có kích thước 17,55m;

Phía Tây Nam giáp đường Đội Cấn, có kích thước 18,23m;

Phía Tây Bắc giáp thửa 33, có kích thước 30,59m;

Phía Đông Nam giáp thửa 39, có kích thước 35,01m.

4. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu không phát sinh nên không buộc bà H hay anh K phải trả tiền cho nhau.

5. Yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Phạm Thị Thu H, anh Phạm Thế P, chị Phạm Thị H, yêu cầu Tòa án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn H K, đã được UBND tHnh phố Đồng Hới cấp vào ngày 22/8/2018, tại thửa đất số 38, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã Q, tHnh phố Đi, tỉnh Quảng Bình, có diện tích $574,6m^2$. Yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, Tòa án không xem xét giải quyết.

6. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Phạm Thị Thu H, anh Phạm Thế P, chị Phạm Thị H, về việc tạm ngừng phiên tòa để định giá lại.

7. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Xử buộc nguyên đơn bà Phan Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0006561, ngày 29/7/2020 của Chi cục thi Hnh án dân sự tHnh phố Đồng Hới.

- Bị đơn anh Nguyễn H K không phải chịu án phí dân sự. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn H K số tiền 8.250.000 đồng anh đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số: 0006349, ngày 14/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14 tháng 6 năm 2021 nguyên đơn bà Phan Thị H kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp P thẩm tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình công nhận nội dung khởi kiện của bà H về công nhận hợp đồng mua bán đất và nH giữa ông Nguyễn H K với ông Phạm Thái H, trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh K phải trả cho bà 500.000.000 đồng hoặc chia $\frac{1}{2}$ phần đất cho bà.

Tại phiên tòa P thẩm:

Đại diện Quỹ tín dụng nhân dân xã Nhân Trạch trình bày: Anh Nguyễn H K và chị Lê Thị Thu H có vay vốn và thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất tại Quỹ tín dụng, việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, đã đăng ký thế chấp tại cơ quan NH nước có thẩm quyền nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trong đơn khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu phía bị đơn anh K phải trả 500.000.000 đồng tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn bà Phan Thị H rút yêu cầu định giá lại tài sản, không yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thành lập lại Hội đồng định giá để định giá lại.

Bị đơn anh Nguyễn H K giữ nguyên quan điểm trình bày, không đồng ý theo yêu cầu của bà H, nếu bà H đồng ý hòa giải, thỏa thuận, anh đồng ý hỗ trợ 150.000.000 đồng cho bà H. Nay anh đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật.

Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, không có ý kiến gì bổ sung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày :Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H, sửa bản án sơ thẩm, buộc anh Nguyễn H K thực hiện đúng Giấy nhượng nH ở ngày 22/9/2001 có chữ ký của ông Nguyễn H K để giao lại $\frac{1}{2}$ thửa đất đang tranh chấp cho gia đình bà Phạm Thị H, trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu, đề nghị buộc ông K trả cho bà H 500.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu của ông K hủy bỏ hai giấy nhượng nH đất trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Việc chuyển nhượng, mua bán nH ở giữa ông Nguyễn H K và ông Phạm Thái H là vi phạm các quy định của pháp luật, không có công chứng, chứng thực của cơ quan NH nước có

thẩm quyền, không có Giấy yêu cầu của ông Phạm Thái H thể hiện bằng văn bản cho bên có nghĩa vụ biết về việc chuyển giao quyền yêu cầu, nên hiện nay con của ông Nguyễn H K tên là Nguyễn H K, bên có nghĩa vụ, có quyền từ chối việc thực hiện nghĩa vụ đối với người thế quyền là bà Phan Thị H, vợ của ông Phạm Thái H.

Ngôi nH ở và tài sản khác gắn liền với nH ở mà ông Nguyễn H K viết Giấy chuyển nhượng cho ông Phạm Thái H đã bị hư hỏng hoàn toàn từ năm 2003. Ông Nguyễn H K là con trai còn lại duy nhất của ông Nguyễn H K, kế thừa nghĩa vụ, nhưng ông Nguyễn H K không hề sử dụng ngôi nH ở đó, vì đã hỏng hoàn toàn từ năm 2003. Mặt khác, ông K không có ý kiến chuyển giao nghĩa vụ cho con, thực tế ông K cũng không được thừa kế về nH ở. Hơn nữa, ông Phạm Thái H cũng không có Giấy chuyển giao quyền yêu cầu cho bà Phan Thị H; thời hiệu về đòi thực hiện nghĩa vụ đã quá hạn trên 3 năm nên không thể thực hiện được. Do đó, theo quy định của Bộ Luật dân sự, Luật Hôn nhân và Gia đình, ông Nguyễn H K không có trách nhiệm, nghĩa vụ gì phải trả tiền nH ở cho bà Phan Thị H.

Đề nghị Hội đồng xét xử Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình y án sơ thẩm, tuyên Giấy nhượng nH ở (thực chất là hợp đồng mua bán nH ở) và Giấy dựng đất (thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa ông Nguyễn H K và ông Phạm Thái H là vô hiệu. Ông Nguyễn H K không có trách nhiệm và nghĩa vụ gì phải trả cho bà Phan Thị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ngày 14/6/2021, còn trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật do đó Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử P thẩm là đúng quy định. Hội đồng xét xử chấp Hnh đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về hướng giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng KH 2 Điều 308 để sửa án sơ thẩm theo hướng , chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H, xác định giá trị đất ở là: 1.600.000đ/1m²; đất vườn 39.000đ/1m². Do đó, xác định giá trị của thửa đất là 334.609.400 – 3.000.000 = 331.609.400. Mỗi bên chịu lỗi ½ nên phải chịu thiệt hại 165.804.700 đồng. Vì vậy, anh Nguyễn Hồng Kiếm phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Phan Thị Hồng số tiền : 165.804.700 đồng.

- Đối với ngôi nhà cấp 4: Tại thời điểm chuyển nhượng ngôi nhà đã cũ, bị hư hỏng nặng. Năm 2018 anh Kiếm đư ợc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 574.6 m² (đất ở 200m²) đã làm nH mới. Hiện ngôi nhà trước đây đã tháo dỡ bị hư hỏng hoàn toàn không còn nên không phát sinh hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Về án phí: Buộc đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định .
Xác định lại án phí DSST mà đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Phan Thị H làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật, do đó căn cứ vào các điều 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự để xem xét theo trình tự P thẩm.

Sau khi thụ lý vụ án theo trình tự P thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị H có yêu cầu đề nghị định giá lại theo giá thị trường, tại phiên tòa, bà H rút yêu cầu này, không đề nghị tHnh lập định giá lại nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu định giá lại này của bà H là phù hợp pháp luật.

[2] *Về nội dung vụ án:*

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp : Theo trình bày của anh Nguyễn H K – là người đang trực tiếp sử dụng đất ; Kết luận số 67 KL/TTr ngày 23/11/2003 của Thanh tra thị xã Đồng Hới (cũ) và tài liệu có trong hồ sơ vụ án , Hội đồng xét xử có cơ sở để khẳng định:

+ Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Thửa đất số 38 tờ bản đồ số 11, diện tích 574,6m² đất ở, có địa chỉ tại Thôn N, xã Q, tHnh phố Đi, tỉnh Quảng Bình hiện nay do anh Nguyễn H K đang sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 303646, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01638 do UBND tHnh phố Đồng Hới cấp ngày 22/8/2018. Đất có nguồn gốc do ông Nguyễn H K và vợ là bà Nguyễn Thị Phê mua lại của bà Ý (quê Thừa Thi ên Huế) từ những năm 1979. Đất có diện tích 722m² thuộc lô số 7, tờ bản đồ số 8 bản đồ địa chính xã Quang Phú. Năm 1998 bà Phê qua đời, sau đó ông Kỳ lấy vợ khác và theo vợ mới lên ở tại Nông trường Việt Trung , Bố Trạch. Lúc này anh Kiể m và anh Kiể m còn nhỏ nên về ở với bà ngoại . Sau khi ông K chết, năm 2018, anh K làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 574,6m² (trong đó có 200m² đất ở và 374,6m² đất trồng cây lâu năm) và đã được cấp Giấy chứng nhận số CN 303646 ngày 22/8/2018, tháng 10/2018 anh K mua thêm đất ở nên toàn bộ diện tích 574,6m² này là đất ở. Còn anh Kiể m hiện nay đã chết

+ Về nội dung tranh chấp:

Năm 2001, ông Phạm Thái H và ông Nguyễn H K có lập 02 giấy tờ viết tay , gồm “Giấy Dạng đất” và “Giấy nhượng nhà ở” cùng lập vào ngày 22/9/2001 có chữ

ký của 02 bên. Phía sau Giấy bán nH thể hiện đã ký nhận số tiền là 3.000.000đ. Giấy Duyệt đất không thể hiện việc nhận tiền, hiện nay bà H cung cấp 01 Phiếu chi của UBND xã Quang Phú về việc ông K nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất cho ông Nguyễn H K. Năm 2003 ông Kỳ quay về đòi chuộc lại đất, hai bên xảy ra tranh chấp. Quá trình giải quyết tranh chấp, được chính quyền hòa giải nhưng không thành, ông H khiếu nại đến Thanh tra thị xã Đồng Hới, Thanh tra đã giải quyết bằng Kết luận số 67KL/TTr ngày 28/11/2003, không đồng ý với kết luận thanh tra, ông H tiếp tục khiếu nại, khiếu kiện đến Tòa án nhân dân tHnh phố Đồng Hới nhưng sau đó ông H chết nên chưa được giải quyết. nay bà H khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn H K trả đất hoặc bồi thường theo hợp đồng mua bán mà hai bên đã ký kết.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H về yêu cầu buộc anh Nguyễn H K trả lại $\frac{1}{2}$ thửa đất hoặc bồi thường khi giải quyết hợp đồng vô hiệu với số tiền 500.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Xét các hợp đồng mà các bên ký kết:

Theo tài liệu phía nguyên đơn bà H cung cấp, gồm 02 giấy viết tay có nội dung:

Ngày 22/9/2001 ông Nguyễn H K có viết Giấy nhượng đất” ngày 22/9/2001 có nội dung “Hiện nay ông K có một mảnh đất cộng một cái móng và cây lưu niên trong vườn, phía phải có nH chị Chuông, phía trái cạnh nH anh Liêu với hoàn cảnh tôi không ở nhượng lại cho ông H với số tiền 3.000.000đ” và “Giấy nhượng nH ở” cho ông Phạm Thái H với nội dung “ ..Địa điểm nH ở phía tay phải có nH chị Chuông, phía trái nH anh Liêu, mặt trước trạm xá xã Quang Phú. Số tiền là 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Phía sau giấy ông K đã viết nhận tiền nhượng ngôi nH và đã nhận đủ 3.000.000 đồng”.

Ông Kỳ thừa nhận là có sự việc mua bán cho ông Hoàn nhưng chỉ bán nhà chứ không bán đất. Ông Hoàn thì cho rằng ông Kỳ đã bán toàn bộ thửa đất và nhà trên đất cho ông và ông đã thanh toán toàn bộ số tiền 3.000.000đ mà ông Kỳ đã nhận. Các bên không thống nhất được nội dung sự việc, tại bản tường trình ngày 26/5/2003 của ông K do Thanh tra tHnh phố Đồng Hới cung cấp, nội dung là ông H, ông K và một số người khác (gồm ông Nguyễn Văn Minh (hiện không xác định được địa chỉ) ông Lê Văn Đê (đã chết) ông Ba (chuyển vào Vững tàu sinh sống nay đã chết) tham gia đánh bài bạc tại nH ông Đê, do thua bài bạc nên ông K cầm (cầm cố) nH cho ông H. Tòa án đã tiến Hnh xác minh nhưng không được vì số người làm chứng này đã chết hoặc không rõ địa chỉ ở đâu. Tại Biên bản hòa giải của UBND xã Quang Phú ngày 19/6/2003, ông K thừa nhận có bán nH và xin hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng cả gốc và lãi nhưng ông H không chấp nhận. Có thể khẳng định ông K đã nhận của ông H 3.000.000 đồng vì đã ghi mặt sau của giấy và lời thừa nhận của ông K tại biên bản hòa giải của xã Quang Phú.

[3.2] Xét lời trình bày của nguyên đơn bà Phan Thị H về việc Giấy mua bán đất lập ngày 22/9/2001 và giấy nhượng nH lập cùng ngày thực chất là mua bán đất và mua bán nH với giá 3.000.000 đồng, thấy:

Đối với giấy mua bán đất: ông K không thừa nhận là chữ viết trên Giấy dương đất là của mình, quá trình giải quyết khiếu nại, Thanh tra thị xã Đồng Hới đã trưng cầu giám định chữ ký, Kết luận giám định số 1243/GĐ ngày 23/10/2003 của Tổ chức giám định kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Bình khẳng định chữ viết trên Giấy dương đất mang tên Nguyễn H K và chữ viết trên giấy trình bày mang tên Nguyễn H K ngày 26/5/2003 là do 01 người viết ra. Như vậy có thể khẳng định ông K viết giấy bán đất cho ông H là có cơ sở.

Xét thấy, tại thời điểm giao dịch năm 2001, vợ ông K là bà Phê đã chết, anh K và anh Kiềm còn nhỏ, nhà ở thì đã hư hỏng, xuống cấp nên về ở với bà ngoại, ông Kỳ thì về ở với vợ mới. Căn cứ vào hoàn cảnh của ông K lúc đó cũng như các nội dung trong vụ án thể hiện 02 giấy chuyển nhượng viết tay cũng như giấy biên nhận tiền thì chứng tỏ giao dịch mua bán giữa ông K và ông H đối với thửa đất và ngôi nhà trên đất là có trên thực tế, nhưng do nội dung thể hiện trong giấy mua bán không thể hiện đầy đủ, cụ thể và rõ ràng. Bà H cung cấp Phiếu chi số 221 của UBND xã Quang Phú ngày 19/4/1996 về nộp tiền sử dụng đất của ông Nguyễn H K - đây là căn cứ để sau này kê khai cấp Giấy chứng nhận QSD đất, chứng tỏ giao dịch được thực hiện xong nghĩa vụ thì ông K mới giao Phiếu chi này cho ông H, do vậy xác định ông H đã nhận từ ông K phiếu chi này và giao cho vợ là bà H. Mặc dù ông K cho rằng có nợ tiền ông Ba nên đưa giấy này cho ông Ba giữ, ông Ba đưa lại cho ông K (tại bản trình bày ngày 26/5/2021 của ông K do Thanh tra cung cấp) nhưng không thể xác minh được theo trình bày của ông K vì hiện nay ông Ba đã chết, ông H không thừa nhận nội dung này. Theo trình bày của ông Nguyễn Văn Hờ - nguyên chủ tịch UBND xã Quang Phú - tại Giấy xác nhận (BL138) thì vào kHg 21 giờ đêm ngày 22/9/2001 ông K đã đến và đưa 01 tờ giấy viết tay có nội dung dương (bán) đất ở của anh K cho anh Phạm Thái H là người ở cùng thôn, còn việc Giấy nhượng nH thì không báo cáo với chính quyền và sau đó anh H đến tháo nH. Ông K viết giấy bán đất nhưng không được chính quyền xác nhận nên không thực hiện được, do đó viết giấy bán nH và nhận tiền là có cơ sở.

Do đó Hội đồng xét xử xác định Giấy mua bán nH và Giấy chuyển nhượng đất với giá 3.000.000 đồng, ông K bán cả đất, nH cho ông H và ông K đã nhận của ông H 3.000.000 đồng là có cơ sở.

Như vậy, xác định việc ông Nguyễn H K viết giấy nhượng đất cho ông H thực chất đó là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thái H và Giấy nhượng nH ở - thực chất là hợp đồng mua bán nH. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng vào năm 2001 bằng giấy tờ viết tay, không được công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục chuyển quyền sang tên (việc mua bán giữa ông K và ông H được

thể hiện qua 01 giấy nhượng đất, 01 giấy nhượng nH và 01 giấy biên nhận tiền nhượng nH). Theo quy định tại KH 1, Điều 30 Luật đất đai năm 1993 quy định không được chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp; theo quy định tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập tHnh văn bản và phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”.

Tại mục 2.3 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất khi hợp đồng có đủ các điều kiện sau: Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực Hnh vi dân sự; người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003; bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tHnh văn bản có chứng nhận của công chứng nH nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền.

Do vậy, tại thời điểm viết Giấy nhượng đất (năm 2001) bằng giấy tờ viết tay mà không thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (chứng thực của UBND cấp xã và xác nhận của UBND thị xã Đồng Hới) thì hợp đồng đó vi phạm pháp luật.

Đối với Giấy nhượng nH ở - là hợp đồng mua bán nH - đã được các bên thừa nhận, do đó có căn cứ để xác định ông H và ông K có ký kết giấy nhượng nH ở và ông K đã nhận của ông H số tiền 3.000.000 đồng. Ông K cho rằng đây là tiền nợ đánh bạc nhưng không được ông H thừa nhận, không có căn cứ để xác nhận sự việc này, do đó chưa đủ căn cứ để chấp nhận lời trình bày của ông K mà xác định theo giấy mua bán, ông K đã nhận 3.000.000 đồng của ông H.

Ngoài ra, tài sản nH đất có phần di sản của bà Nguyễn Thị Phê để lại cho các đồng thừa kế, trong đó có phần của anh Kiểm, anh K nhưng ông K tự ý bán là không đúng quy định của pháp luật.

Hiện nay, trên đất có căn nH tình thương do UBND xã Quang Phú và các nH hảo tâm xây dựng vào năm 2004 cho anh Nguyễn H K và 01 căn nH 2 tầng được anh K xây dựng. Về đất đã được UBND tHnh phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận cho anh Nguyễn H K vào năm 2018. Quá trình cấp đất theo trả lời của UBND tHnh

phố Đồng Hới không có khiếu nại, thời điểm xây dựng căn nhà không có tranh chấp, khiếu kiện. Do đó công nhận phần đất này cho anh K là phù hợp.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đất và nhà ở giữa ông Kỳ và ông Hoàn là không hợp pháp, vi phạm pháp luật dân sự và pháp luật đất đai, hợp đồng đó vô hiệu vì vi phạm cả hình thức và nội dung nên xác định giao dịch chuyển nhượng trên là vô hiệu.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Xác định 2 giấy chuyển nhượng và giấy nhận tiền cùng ngày 22/9/2001 là giao dịch mua bán giữa ông Kỳ và ông Hoàn vào ngày 22/9/2001 là có thực. Ông Kỳ bán cho ông Hoàn toàn bộ thửa đất và ngôi nhà cấp 4 đã xuống cấp hư hỏng với giá 3.000.000đ và ông Kỳ đã nhận đủ tiền. Vì vậy, việc Tòa cấp sơ thẩm xác định giấy nhận đất không phát sinh hiệu lực và chỉ giấy mua nhà là không có cơ sở.

- *Xác định lỗi*: Trong trường hợp này các bên mua bán đều có lỗi vì hợp đồng (giấy nhượng nhà đất) được lập bằng văn bản nhưng không công chứng, chứng thực, thời điểm giao dịch hai bên đều biết đất không có giấy tờ hợp pháp. Như vậy, hai bên đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại.

- *Xác định bồi thường thiệt hại*: Theo quy định tại điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II, Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao về xác định thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, thì xác định thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá do các bên thỏa thuận với giá trị tài sản tại thời điểm xét xử. Ngày 22/8/2018 anh Nguyễn Hồng Kiêm được UBND TP Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 38, tờ bản đồ số 11, với diện tích 574,6 m² (với hạn mức đất ở 200 m², đất trồng cây lâu năm 374,6 m²). Ngày 19/10/2018 anh Nguyễn Hồng Kiêm chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn với diện tích 374,6 m² theo quyết định 4450/QĐ – UBND ngày 24/9/2018 của UBND TP Đồng Hới. Diện tích sau khi chuyển mục đích là 574,6 m² đất ở tại nông thôn. Việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm lên đất ở là công sức của anh K, do đó số đất ở chuyển mục đích 374,6 m² là của anh K.

Trong vụ án này, cần xác định diện tích đất được cấp lần đầu với hạn mức đất ở 200 m² và đất trồng cây lâu năm 374,6 m² để xác định giá trị đất để xác định khoản tiền chênh lệch giá. Các đương sự không tranh chấp về giá, không yêu cầu định giá lại nên Hội đồng căn cứ vào kết quả định giá của cấp sơ thẩm để xem xét. Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 02/12/2020 giá trị đất xác định như sau: giá đất ở ở khu vực này là : 1.600.000đ/m² do đó đất ở là 320.000.000 đồng; đất vườn 39.000đ/m², có giá trị là 14.609.400 đồng, xác định giá trị của thửa đất là : 334.609.400 – 3.000.000 = 331.609.400. Mỗi bên chịu lỗi $\frac{1}{2}$ nên phải chịu thiệt hại 165.804.700 đồng. Vì vậy, anh Nguyễn Hồng Kiêm phải có trách nhiệm bồi thường

thiệt hại cho bà Phan Thị Hồng số tiền : 165.804.700 đồng. Như vậy yêu cầu của bà H 500.000.000 đồng là chưa có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với ngôi nhà cấp 4: Tại thời điểm chuyển nhượng ngôi nhà đã cũ, bị hư hỏng nặng do không có khả năng sửa chữa, do lâm vào bài bạc, rượu chè nên ông Kỳ buộc phải chuyển nhượng nhà đất vào ngày 22/9/2001 cho ông Hoàn. Anh Kiêm và anh Kiêm con ông Kỳ phải qua ở nhờ ông bà ngoại. Ngày 24/2/2004 anh Kiêm mất do ngộ độc ăn cá Nóc, chính quyền đã kêu gọi mọi người góp công góp của xây dựng ngôi nhà tình thương với diện tích 80 m² khá kiên cố trên thửa đất mà gia đình anh Kiêm đã từng sinh sống. Căn nH cũ hiện nay không còn. Hiện nay chỉ có căn nH 2 tầng của anh K, chị H và 01 căn nH tình thương trên thửa đất này. Năm 2018 anh Kiêm được cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 574.6 m² (đất ở 200m²). Hiện ngôi nhà trước đây đã tháo dỡ bị hư hỏng hoàn toàn không còn nên không xác định được giá trị.

Xét trình bày của ông K, sau khi bán nH ông H đã tháo dỡ ngôi và phi bờ lô xi măng theo tờ trình ngày 26/5/2003 nH và lấy đi một số đồ dùng sinh hoạt Hng ngày, việc tháo dỡ nH phía nguyên đơn bà H đã thừa nhận. Căn nH hiện nay không còn nên không có căn cứ để xem xét. Do đó không có căn cứ để xem xét hậu quả vô hiệu đối với căn nH mà xác định việc mua bán nH và đất có hậu quả đã nhận 3.000.000 đồng để giải quyết.

Hiện anh Nguyễn H K đang là người sử dụng đất do ông Nguyễn H K để lại, do đó cần buộc anh K có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị H số tiền 165.804.700 đồng giải quyết hậu quả vô hiệu từ việc mua bán đất và nH ở là phù hợp.

[5] Từ những phân tích trên, thấy cần phải chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn để sửa án sơ thẩm.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có cơ sở.

[7] Án phí: Anh Nguyễn H K phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.,

Bà Phan Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự P thẩm,

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ KH 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân tHnh phố Đồng Hới.

Áp dụng các Điều 6, 30, 75 Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 2001; KH 4. 7 Điều 12, KH 1 Điều 168 Luật đất đai 2013

Áp dụng các Điều 131, 137, 139, 146, 233, 707, 711, 712, 713 của Bộ Luật dân sự 1995; Các Điều 117, 123, 129, 131, 213, 500, 501 của Bộ Luật dân sự 2015; Điều 12, KH 1 Điều 118 Luật NH ở;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H về việc yêu cầu công nhận “Giấy nhượng NH ở” và “Giấy dựng đất” của ông Nguyễn H K, ký ngày 22/9/2001 là hợp pháp và yêu cầu anh Nguyễn H K giao cho bà Phan Thị H, với số tiền 500.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn H K:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy dựng đất” lập ngày 22/9/2001 và hợp đồng mua bán NH ở theo “Giấy nhượng NH ở” ngày 22/9/2001 giữa ông Phạm Thái H và ông Nguyễn H K vô hiệu.

Anh Nguyễn H K được sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ 11, địa chỉ thửa đất tại Thôn N, xã Q, tHnh phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 574,6m², đã được UBND tHnh phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 303646, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01638 ngày 22/8/2018, mang tên Nguyễn H K.

3. Về giải quyết hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Nguyễn H K có trách nhiệm bồi thường cho bà Phan Thị Hồng số tiền 165.804.700 đồng.

4. Không xem xét giải quyết yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thu H, anh Phạm Thế P, chị Phạm Thị H về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 303646, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH01638 ngày 22/8/2018 do UBND tHnh phố Đồng Hới mang tên Nguyễn H K vì vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

5. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn H K phải nộp: 8.290.000 đồng, được trừ vào số tiền 8.250.000 đồng anh đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số: 0006349, ngày 14/9/2020 của Chi cục thi Hnh án dân sự tHnh phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Anh K còn phải nộp 40.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số 0006561, ngày 29/7/2020 của Chi cục thi Hnh án dân sự tHnh phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Bà H đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

Bà Phan Thị H không phải nộp án phí dân sự P thẩm, được nhận lại 300.000

đồng tạm ứng án phí P thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002036 ngày 18/6/2021 của Chi cục thi Hình án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi Hình án có quyền chủ động ra quyết định thi Hình án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hình án của người được thi Hình án (đối với các KH tiền phải trả cho người được thi Hình án) cho đến khi thi Hình xong, tất cả các KH tiền, Hng tháng bên phải thi Hình án còn phải chịu KH tiền lãi của số tiền còn phải thi Hình theo mức lãi suất quy định tại KH 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Bản án P thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án P thẩm (ngày 20 tháng 11 năm 2021).

Nơi nhận:

- VKDND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP Đồng Hới;
- Chi cục THA TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Trần Đức Long