TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2023/DS-PT
Ngày 30/6/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HỘI XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo
Bà Trần Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Hùng - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 135/2022/TLPT-DS ngày 01/12/2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2023/QĐ-PT ngày 05/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 92/QĐ-PT ngày 27/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 97/QĐ-PT ngày 25/5/2023 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 157/2023/TB-TA ngày 14/6/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh H - Sinh năm 1962 và bà Huỳnh Thị T - Sinh năm 1965 - Cùng địa chỉ: Số 800 T.Đ.T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Bích D - Sinh năm 1997 - Địa chỉ: Thôn 1, xã H, huyện V, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

1. Ông Lê Thanh L- Sinh năm 1984 - Địa chỉ: Tổ 14 phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. Ông Trần Xuân Vinh - Luật sư của Văn phòng Luật sư H Phát thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

** Bị đơn:* Ông Trần Minh T - Sinh năm 1970 và bà Phạm Thị V - Sinh năm 1972 - Cùng địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

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

1. Ông Trần Văn T - Sinh năm 1999 - Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

2. Ông Hồ Công T - Sinh năm 1979 - Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh - Địa chỉ: Số 654 Tôn Đức Thắng, phường H Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

4. Ông Đặng Quang T - Sinh năm 1987 và bà Trần Thị Diễm M - Sinh năm 1986 - Cùng địa chỉ: Tổ 07, thôn A, xã S, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

5. Bà Trần Thị T - Sinh năm 1994 - Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Huỳnh H và bà Phạm Thị T, là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Tại đơn khởi kiện ngày 19/7/2021, bản tự khai, biên bản H giải và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích D trình bày:*

Ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T và ông Trần Minh T có thỏa thuận, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng (sau đây gọi tắt là: mua bán đất) 140m^2 đất nằm trong thửa 130 (thửa cũ 109), tờ bản đồ số 33 (tờ bản đồ số 7) tọa lạc tại thôn T,xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H, bà T, giá chuyển nhượng là 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng), nhưng đưa cho ông Hồ Công T là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), việc giao nhận tiền đều có mặt của ông T, bà V, bà T, ông T, ông T và vợ chồng ông H và bà T, việc mua bán đất và giao dịch thông qua ông Hồ Công T, ông T là người nhận tiền và giao lại cho gia đình ông T 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng); việc mua bán đất đã lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chưa được công chứng, chứng thực.

Lý do của việc chưa công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và tách thửa là do theo quy định của nhà nước tại Công văn 667 ngày 09/8/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, buộc chủ sử dụng đất phải cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thể hiện được sơ đồ đất và cập nhật T sản trên giấy chứng nhận trước khi chuyển nhượng, tách thửa cho người khác. Tuy nhiên, gia đình ông T chưa làm, sau đó ông H, bà T đã tự đi làm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông T, bà V với chi phí 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Đến ngày 19/9/2019, ông T và bà V đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, tuy nhiên khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì do còn một số vướng mắc nên các bên không lập được hợp đồng chuyển nhượng mà ra lập Vi bằng ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Trọng Tín.

Tuy nhiên, đến ngày 14/7/2021 bên nguyên đơn biết được ông T, bà V đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 318,4m^2 và nhà trên đất (trong đó, bao gồm 140m^2 đã chuyển nhượng cho ông H và bà T trước đó) cho ông Đặng Quang T và bà Trần Thị Diễm M tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hạnh mà không thông qua ý kiến của ông H và bà T.

Xét thấy, việc chuyển nhượng đất của ông T, bà V đã xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của ông H và bà T nên ông H và bà T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng 140m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) ký ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Trọng Tín là hợp pháp. Buộc vợ chồng ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V giao quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 140m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) nằm trong tổng diện tích đất 318,4m^2 thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại thôn T, xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H, bà T quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn sửa đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiển, cụ thể: Đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng 140m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) ký năm 2019 giữa ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T với ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V là hợp pháp.

- Ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh giữa vợ chồng ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V với ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M vô hiệu.

- Về yêu cầu độc lập của ông T, bà M thì đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà M.

- Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Chứng thư thẩm định giá hoàn toàn thống nhất và không có ý kiến gì thêm.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Thẩm định giá T sản thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Điều chỉnh việc thẩm định giá T sản từ 140m^2 thành toàn bộ thửa đất và T sản trên đất, trừ T sản hình thành sau xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

- Không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng giữa vợ chồng ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V với ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M ký ngày 14/7/2021 được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh.

* *Bị đơn - Ông Trần Minh T trình bày:* Ông không có quan hệ quen biết cũng như không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng 140m^2 đất tại thửa số 130 (cũ 109), tờ bản đồ số 33 (cũ 07); toạ lạc tại thôn T, xã L, huyện H thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T vào năm 2019. Vợ chồng ông chỉ có chuyển nhượng 140m^2 đất tại thửa trên cho cháu ruột là ông Hồ Công T với giá là 350.000.000 đồng. Vợ chồng ông T đã nhận đủ số tiền của ông T. Sau đó ông T chuyển nhượng 140m^2 đất trên cho ông H với giá 700.000.000 đồng. Vợ chồng ông T không chuyển nhượng đất cho ông H mà gia đình ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Đặng Quang T và bà Trần Thị Diễm M. Ông T xác định năm 2019, vợ chồng ông T có đến Văn phòng thừa phát lại Trọng Tín với vợ chồng ông H để lập vi bằng nhưng với mục đích là chuyển nhượng ½ thửa đất trên cho vợ chồng ông H chứ không phải là 140m^2 đất như khởi kiện của vợ chồng ông H. Vợ chồng ông T xác định không nhận tiền từ vợ chồng ông H. Số tiền 350.000.000 đồng hiện giờ vợ chồng ông vẫn còn lưu giữ và đồng ý trả lại cho ông Hồ Công T. Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H và bà T.

Về yêu cầu độc lập của ông T, bà M thì đề nghị Tòa án chấp nhận với yêu cầu của ông T, bà M. Ông đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh với vợ chồng ông Đặng Quang T và bà Trần Thị Diễm M là hợp pháp.

- Về hợp đồng vô hiệu, ông không có ý kiến gì.

- Về chứng thư thẩm định giá và về xem xét thẩm định tại chỗ hoàn toàn thống nhất.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bà Phạm Thị V trình bày*: Bà V thống nhất với ý kiến của ông T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và bà T.

Về việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà M gia đình bà V đã nhận đủ số tiền 1.850.000.000đ (một tỷ T trăm năm mươi ngàn đồng). Bà đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T, bà M. Bà công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh với vợ chồng ông Đặng Quang T và bà Trần Thị Diễm M là hợp pháp. Về hợp đồng vô hiệu, bà không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đặng Quang T trình bày:*

Ngày 14/7/2021 ông và vợ là bà Trần Thị Diễm M có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33, diện tích 318,4m^2, trên đất có ngôi nhà cấp 4 diện tích 36,6m^2 của hộ gia đình ông Trần Minh T tọa lạc tại thôn T,xã L, huyện H do Sở T nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/9/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H Vang. Đang trong quá trình sang tên thì được biết ông Huỳnh H khởi kiện ông T liên quan đến thửa đất trên.

Vợ chồng ông T khi nhận chuyển nhượng đất hoàn toàn ngay tình, không biết việc tranh chấp giữa các bên, vợ chồng ông đã giao đủ tiền cho gia đình ông T và cả gia đình ông T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng Công chứng và đang trong quá trình sang tên (đã có tiếp nhận hồ sơ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) nên khi giải quyết đề nghị Tòa án xem xét xác định vợ chồng ông T, bà M là bên thứ ba ngay tình. Nên ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về hợp đồng vô hiệu, ông T đã được Thẩm phán giải thích về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng ông không có yêu cầu về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đối với với yêu cầu độc lập, ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Tiền chuyển nhượng đất vợ chồng ông đã giao đủ cho gia đình ông T, bà V số tiền 1.850.000.000 đ (một tỷ T trăm năm mươi ngàn đồng).

Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh với vợ chồng ông Đặng Quang T và bà Trần Thị Diễm M là hợp pháp.

Buộc bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 để ông T và bà My thực hiện việc đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất và T sản với đất.

- *Bà Trần Thị Diễm M trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông T chồng bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hồ Công T trình bày:*

Năm 2019 ông với vợ chồng ông T và bà V có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đó vợ chồng ông T (cậu ruột) có chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng 140m^2 đất tại thửa đất số 130 (cũ 109), tờ bản đồ số 33 (cũ 07); tạo lạc tại thôn T,xã L, huyện H thành phố Đà Nẵng với giá 350.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà V. Sau đó, ông đã chuyển nhượng toàn bộ 140m^2 đất trên lại cho vợ chồng ông H, bà T với giá 700.000.000 đồng và ông đã nhận đủ số tiền trên từ vợ chồng ông H. Sau đó vợ chồng ông H với vợ chồng ông T đã lập vi bằng về vấn đề chuyển nhượng diện tích đất trên cho nhau. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện là đúng nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T, bà M. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá ông T không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn T trình bày:*

Gia đình ông không có việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H mà là chuyển nhượng đất cho ông Hồ Công T 140m^2 đất tại thửa đất số 130 (cũ 109), tờ bản đồ số 33 (cũ 07); toạ lạc tại thôn T, xã L, huyện H thành phố Đà Nẵng nhưng việc chuyển nhượng đất trên là do ba mẹ ông thực hiện, ông không biết trong lúc đất này là đất hộ gia đình. Do đó, việc chuyển nhượng đất là không đúng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý vì gia đình ông không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn mà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà M nên đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T, bà M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị T trình bày*: Bà thống nhất với ý kiến của em trai Trần Văn T và ba mẹ của bà.

** Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.*

* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 117, Điều 119, 123, 129, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, điểm a, khoản 3 Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 81 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng;

Khoản 1 Điều 5; khoản 2 Điều 227, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T đối với bị đơn ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh giữa ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V, bà Trần Thị T, ông Trần Văn T với ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M.

Tuyên xử:

[1] Tuyên bố các giao dịch năm 2019 và Văn bản thỏa thuận và cam kết về lộ trình chuyển nhượng T sản ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Trọng Tín giữa ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T với ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V vô hiệu.

[2] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh giữa ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V, bà Trần Thị T, ông Trần Văn T với ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M có hiệu lực pháp luật.

[3] Ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và T sản trên đất theo quy định của pháp luật.

[4] Buộc ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V trả cho ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T số tiền 746.242.804đ (bảy trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi hai ngàn, T

trăm lẽ bốn đồng); trong đó, tiền chuyển nhượng đất 350.000.000 đồng, tiền do lỗi của hợp đồng vô hiệu là 376.242.804 đồng và tiền làm sổ hồng 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

[5] Về chi phí:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, ông H, bà T đã nộp và chi xong. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông H, bà T phải chịu.

- Chi phí định giá T sản là 16.000.000 đồng, ông H, bà T phải chịu.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V phải chịu 33.849712 đồng; buộc ông H, bà T phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008372 ngày 27/7/2021.

Hoàn trả lại cho ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004481 ngày 21/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H Vang.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, cụ thể:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng 140m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) ký ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Trọng Tín giữa ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T với ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V là hợp pháp;

Buộc vợ chồng ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V giao quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 140m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) nằm trong tổng diện tích đất 318,4m^2 thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại thôn T,xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H, bà T quản lý, sử dụng;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh giữa

vợ chồng ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V với ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M vô hiệu;

Tuy nhiên, trong phần thủ tục hỏi ông H và bà T cho rằng do hiện nay không làm thủ tục tách thửa được, do vậy ông H và bà T xin rút các nội dung kháng cáo khác, chỉ kháng cáo yêu cầu xem xét tăng số tiền ông T và bà V phải bồi thường cho ông bà khi tuyên giao dịch chuyển nhượng 140m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) ký ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Trọng Tín giữa ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T với ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V vô hiệu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn phát biểu ý kiến và đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H Vang, thành phố Đà Nẵng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H Vang, thành phố Đà Nẵng theo hướng xác định lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu của ông T, bà V 70% và lỗi ông H, bà T 30%; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với những nội dung mà ông H, bà T rút kháng cáo tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ ông Trần Minh T; bà Phạm Thị V; ông Trần Văn T; bà Trần Thị T; ông Hồ Công T; ông Đặng Quang T và Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Hạnh đến tham gia tố tụng tại phiên tòa

nhưng các đương sự trên vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà T xin rút một phần kháng cáo các nội dung:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng 140m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) ký ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Trọng Tín giữa ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T với ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V là hợp pháp;

Buộc vợ chồng ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V giao quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 140m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) nằm trong tổng diện tích đất 318,4m^2 thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại thôn T, xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H, bà T quản lý, sử dụng;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh giữa vợ chồng ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V với ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M vô hiệu;

Xét thấy việc rút một phần kháng cáo của ông H và bà T là tự nguyện nên HĐXX căn cứ Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các nội dung mà ông H và bà T rút kháng cáo.

*** Về nội dung:**

[3] Tại phiên tòa, ông H và bà T kháng cáo yêu cầu xem xét tăng số tiền ông T và bà V phải bồi thường cho ông bà khi tuyên giao dịch chuyển nhượng vô hiệu. Xét kháng cáo của ông H và bà T yêu cầu thì thấy:

Căn cứ vào các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố các giao dịch năm 2019 và Văn bản thỏa thuận và cam kết về lộ trình chuyển nhượng T sản ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Trọng Tín giữa ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T với ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V vô hiệu và xác định ông H, bà T và ông T, bà V cùng có lỗi là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm xác định lỗi của ông T, bà V là 60% và lỗi của ông H, bà T 40% là chưa đảm bảo quyền và lợi ích của ông H và bà T bởi lẽ ông T và bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa đủ điều kiện được chuyển nhượng, khi thửa đất đang có tranh chấp thì lại chuyển nhượng cho người khác, do vậy phần lớn lỗi làm cho giao dịch vô hiệu thuộc về ông T và bà V nên HĐXX xác định lỗi của ông T và bà V 70% và ông H và bà T 30% là phù hợp. Bởi vậy, ông T và bà V phải bồi thường cho ông H, bà T tương ứng số tiền (627.071.340 đồng x 70%) = 438.949.938 đồng.

[4] Như đã phân tích thì ông T và bà V phải trả lại cho ông H và bà T số tiền đã nhận khi chuyển nhượng 350.000.000 đồng; tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 438.949.938 đồng và tiền làm sổ hồng 20.000.000 đồng, tổng cộng 808.949.938 đồng.

[5] Từ những nhận định trên HĐXX thấy cần chấp nhận kháng cáo của ông H và bà T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H Vang, thành phố Đà Nẵng theo hướng buộc ông T và bà V phải trả lại cho ông H và bà T số tiền đã nhận khi chuyển nhượng 350.000.000 đồng; tiền bồi thường do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 438.949.938 đồng và tiền làm sổ hồng 20.000.000 đồng, tổng cộng 808.949.938 đồng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên HĐXX không xem xét.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do buộc ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V phải trả cho ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T số tiền 808.949.938 đồng nên ông T và bà V phải chịu là 36.000.000 đồng + (949.938 đồng x 3%) = 36.268.500 đồng;

- Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông H và bà T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông H và bà T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008372 ngày 27/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Quang T và bà Trần Thị Diễm M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Đặng Quang T và bà Trần Thị Diễm M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004481 ngày 21/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H Vang, thành phố Đà Nẵng.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T không phải chịu.

[7] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá T sản là 16.000.000 đồng; chi phí đo đạc là 2.855.000 đồng; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần thứ nhất là 2.000.000 đồng và Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần thứ hai là 2.000.000 đồng ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T phải chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 117, Điều 119, 123, 129, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 3 Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 81 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng; 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.

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T về việc:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng 140m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) ký ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Trọng Tín giữa ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T với ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V là hợp pháp;

- Buộc vợ chồng ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V giao quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 140m^2 đất (chiều ngang 5m, chiều dài 28m) nằm trong tổng diện tích đất 318,4m^2 thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại thôn T,xã L, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông H, bà T quản lý, sử dụng;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh giữa vợ chồng ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V với ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M vô hiệu;

II. Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H Vang, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T đối với bị đơn ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh giữa ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V, bà Trần Thị T, ông Trần Văn T với ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M.

1. Tuyên bố các giao dịch năm 2019 và Văn bản thỏa thuận và cam kết về lộ trình chuyển nhượng T sản ngày 07/11/2019 tại Văn phòng Thừa phát lại Trọng Tín giữa ông Huỳnh H, bà Huỳnh Thị T với ông Trần Minh T, bà Phạm Thị V vô hiệu.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 005420 ngày 14/7/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh giữa ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V, bà Trần Thị T, ông Trần Văn T với ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M có hiệu lực pháp luật.

Ông Đặng Quang T, bà Trần Thị Diễm M có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và T sản trên đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V trả cho ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T số tiền 808.949.938 đồng *(T trăm lẻ T triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm ba mươi T đồng)*; trong đó, tiền chuyển nhượng đất 350.000.000 đồng, tiền do lỗi của hợp đồng vô hiệu là 438.949.938 đồng và tiền làm sổ hồng 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V phải chịu là 36.268.500 đồng;

- Ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông H, bà T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008372 ngày 27/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H Vang, thành phố Đà Nẵng. Ông Huỳnh H và bà Huỳnh Thị T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Quang T và bà Trần Thị Diễm M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Đặng Quang T và bà Trần Thị Diễm M 300.000 đồng tiền

tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004481 ngày 21/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H Vang, thành phố Đà Nẵng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V không phải chịu, hoàn trả lại cho ông Trần Minh T và bà Phạm Thị V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004631 ngày 17/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H Vang, thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá T sản là 16.000.000 đồng và chi phí đo đạc lần thứ nhất là 2.850.000 đồng và chi phí đo đạc lần thứ hai là 2.855.000 đồng và Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng ông H và bà T phải chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND huyện H Vang;
- Chi cục THADS huyện H Vang;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng