

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 76/2022/DS-PT
Ngày: 15-12-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2022/TLPT-DS ngày 19/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2022/QĐXX-PT ngày 30/11/2022.

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Minh T, sinh năm 1970; địa chỉ: Phố L, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1963; ông Mai Văn G, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Số nhà 15, phố L, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn: Ông Đinh Quang H– Luật sư của Công ty Luật TNHH H thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Mai Xuân Tr, sinh năm 1965; địa chỉ: Phố L, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Tr: Bà Phạm Thị Minh T, sinh năm

1970; địa chỉ: Phố L, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định (văn bản uỷ quyền ngày 04/4/2022).

4. Người làm chứng: Bà Dương Thị T1, sinh năm 1971, địa chỉ: Tổ 17, thị trấn X, huyện X, tỉnh Nam Định.

5. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Minh T là nguyên đơn, bà Phạm Thị Đ và ông Mai Văn G là bị đơn trong vụ án

Tại phiên tòa có mặt bà Đ, ông G, ông H; bà T, ông Tr, bà T1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị Minh T trình bày:

Bà và bà Phạm Thị Đ là hàng xóm gần sát nhà nhau, vì cần tiền bà Đ có đến nhà bà và nói chuyển nhượng cho vợ chồng bà thừa có đất diện tích 208m² và một ngôi nhà 3 tầng xây trên đất. Ngày 23/01/2021, vợ chồng bà Đ ông G đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01 xã X1, diện tích 208m² có địa chỉ tại số 15, phố L, xã X1, huyện X, tỉnh Nam Định, đất ở sử dụng ổn định lâu dài, trên đất có ngôi nhà 3 tầng với số tiền là 2.150.000.000đ có sự chứng kiến của bà Dương Thị T1. Hai bên thống nhất thỏa thuận thời hạn bàn giao nhà đất từ ngày 23/01/2021 đến ngày 01/10/2021, sau khi nhận được nhà đất và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà có trách nhiệm giao trả hết số tiền còn lại cho vợ chồng bà Đ ông G. Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, hai bên đã thỏa thuận vợ chồng bà đặt cọc trước số tiền 1.150.000.000đ cho vợ chồng bà Đ ông G. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc vợ chồng bà Đ ông G nói vì thổ đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên số tiền đặt cọc vợ chồng bà Đ ông G sẽ chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bàn giao nhà đất cho vợ chồng bà.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn ghi rõ nội dung “Nếu trong thời hạn tôi Mai Văn G và Phạm Thị Đ không muốn bán mảnh đất này cho bà T nữa (hoặc bà T không có nhu cầu lấy đất nữa) thì tôi Mai Văn G và Phạm Thị Đ sẽ chuyển nhượng mảnh đất này cho người khác, nhưng phải được sự đồng ý của ông Mai X, bà Phạm Thị Minh T và trả lại ngay số tiền ông Tr bà T đã đặt cọc là 1.150.000.000đ và chịu phạt khoản tiền đặt cọc theo quy định của pháp luật thì vợ chồng bà Đ ông G mới được phép bán đất cho người khác”. Nhưng hết thời gian thỏa thuận đến ngày 01/10/2021 vợ chồng bà Đ ông G không thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng mảnh đất cho vợ chồng bà theo Hợp đồng đã thỏa thuận ký kết ngày 23/01/2021. Vợ chồng bà đã nhiều lần

yêu cầu vợ chồng bà Đ ông G thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, chuyển giao quyền sử dụng đất và vợ chồng bà sẽ thanh toán đầy đủ số tiền còn lại, nhưng vợ chồng bà Đ ông G cứ khất lần không thực hiện hợp đồng.

Nay bà đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/01/2021 giữa vợ chồng bà Đ ông G cho vợ chồng bà được quyền sử dụng thửa đất diện tích 208m² đất sử dụng ổn định lâu dài, trên đất có ngôi nhà 3 tầng tại địa chỉ số 15, L, xã X1, huyện X . Trong trường hợp Hợp đồng bị tuyên vô hiệu, bà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà Đ, ông G phải trả bà số tiền 1.150.000.000đ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

* Bị đơn là vợ chồng ông Mai Văn G , bà Phạm Thị Đ đều thống nhất trình bày: Vợ chồng ông bà không có bất cứ giao dịch hay thoả thuận nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất có ngôi nhà 3 tầng tại số 15, phố L, xã X1 với vợ chồng bà T ông Tr. Ông bà cũng không ký vào bất kỳ bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với bà T . Sau khi được xem bản Hợp đồng do bà T giao nộp cho Toà án, vợ chồng ông bà thấy rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giả mạo do bà T tự làm ra và tự điền thông tin vào, ông bà cho rằng thửa đất và ngôi nhà tại số 15, phố L, xã X1 hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản thân vợ chồng ông bà cũng không biết chính xác diện tích, số thửa và số tờ bản đồ là bao nhiêu nhưng trong Hợp đồng lại ghi rõ ràng các thông tin về diện tích, số thửa đất, số tờ bản đồ.

Việc bà T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 23/01/2021 là không có căn cứ, việc giả mạo giấy tờ để khởi kiện là hành vi lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà đề nghị Toà án trung cầu giám định chữ viết và chữ ký trong bản Hợp đồng ngày 23/01/2021. Vợ chồng ông bà bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T .

* Người làm chứng là bà Dương Thị T1 trình bày: Quan hệ giữa bà và bà T , ông G, bà Đ là bạn hàng xóm với nhau chứ không có anh em, họ hàng gì. Trong năm 2021 có lần bà sang nhà bà T chơi thì thấy bà Đ cầm mảnh giấy đến nhà bà T , bà Đ đọc cho bà T viết thửa đất gì đó và chứng minh thư. Khi bà T viết xong, bà ngồi đấy tiện thể là người làm chứng, bà cũng nhất trí và ký trước mặt bà T và bà Đ. Việc tế nhị của hai người nên bà ký xong về trước, ngoài ra bà không biết gì hết, bà nghĩ việc này không liên quan đến bà, bà đề nghị xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên toà xét xử.

* Ngày 25/4/2022, Toà án nhân dân huyện X đã ra Quyết định trung cầu giám định chữ ký, chữ viết tên bà Phạm Thị Đ và ông Mai Văn G trong bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2021.

Tại Kết luận số 632/KL-KTHS ngày 25/5/2022, Phòng kỹ thuật hình sự Công

an tỉnh Nam Định kết luận:

“1. Chữ ký, chữ viết đứng tên Mai Văn G dưới mục “Đại diện bên bán” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Mai Văn G trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2, M4, M5) là do cùng một người viết ra.

2. Chữ ký, chữ viết đứng tên Phạm Thị Đ dưới mục “Đại diện bên bán” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết đứng tên Phạm Thị Đ trên tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1 đến M5) là do cùng một người ký, viết ra”.

* Ủy ban nhân dân xã X1 cung cấp:

Vị trí nhà nhà, đất hiện nay gia đình ông G bà Đ đang sử dụng theo Bản đồ địa chính xã X1 lập năm 1988 là thửa số 01, tờ bản đồ số 01a là đất hồ, diện tích 5.020m². Đến ngày 23/8/1989, căn cứ nhu cầu sử dụng đất của một số hộ khu phố L xin giao đất để làm nhà ở và mở hàng dịch vụ dọc theo đường, trong đó có hộ Mai Văn G được giao là 85,40m².

Bản đồ địa chính xã X1 năm 1992 là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 01 đứng tên người sử dụng là ông G với diện tích 105m² đất ở.

Bản đồ chỉnh lý năm 2003 ông G sử dụng thửa đất 23 tờ bản đồ số 01 diện tích 160m², trong đó 105m² đất ở, 55m² đất vườn.

Bản đồ địa chính xã X1 lập 2011 thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01 có địa chỉ tại số 15, phố L, xã X1, huyện X (nay là xóm 1, xã X1) đứng tên người sử dụng ông G có diện tích 208m² đất ở, thửa đất này đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do biến động tăng diện tích đất so với các thời kỳ bản đồ năm 1988, 1992, chỉnh lý 2003.

Từ trước đến nay địa phương không chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01, diện tích 208m² giữa vợ chồng bà Đ ông G với vợ chồng bà T ông Tr.

* Kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2022: Đất tranh chấp chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T ông Tr với vợ chồng bà Đ ông G thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01 diện tích đo đạc thực tế là 208 m² đất ở, trên đất có ngôi nhà 3 tầng.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS – ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X quyết định.

Căn cứ vào Điều 100, khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 122, 124, 129, 131, 132, 168, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ

phí Tòa án.

1. Tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01, diện tích 208m² có địa chỉ tại số 15, phố L, xã Xuân Vinh, huyện X, tỉnh Nam Định được ký kết ngày 23/01/2021 giữa vợ chồng bà Phạm Thị Minh T, ông Mai X và vợ chồng bà Phạm Thị Đ, ông Mai Văn G là vô hiệu.

2. Buộc vợ chồng bà Phạm Thị Đ, ông Mai Văn G phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Minh T, ông Mai X 1.150.000.000đ và bồi thường 786.500.000đ do giao dịch dân sự vô hiệu. Tổng cộng là 1.936.500.000đ (một tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng).

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

3. Về án phí:

- Buộc vợ chồng bà Phạm Thị Đ, ông Mai Văn G phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 70.095.000đ (bảy mươi triệu, không trăm chín mươi năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn lại cho bà Phạm Thị Minh T số tiền 23.250.000đ (hai mươi ba triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002937 ngày 14/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Nam Định.

* Ngày 26/8/2022 bà Phạm Thị Minh T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc vợ chồng bà Phạm Thị Đ, ông Mai Văn G phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà 1.150.000.000đ và bồi thường cho vợ chồng bà 70% số tiền chênh lệch giá là 1.101.100.000đ do giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngày 18/8/2022 bà Phạm Thị Đ và ông Mai Văn G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

* Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung trình bày như đã nêu trên.

Vợ chồng bà Đ ông G khẳng định rằng ông bà có vay mượn tiền của vợ chồng bà T nhiều lần, ngày 23/01/2021 ông bà chỉ ký giấy chót nợ số tiền 1.150.000.000đ của bà T chứ không hề ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01, diện tích 208m² có địa chỉ tại

số 15, phố L, xã Xuân Vinh, huyện X, tỉnh Nam Định cho vợ chồng bà T ông Tr. Ông bà cũng không nhận tiền đặt cọc 1.150.000.000đ của bà T, vì vậy ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T

Luật sư của bị đơn có quan điểm: Bản án sơ thẩm căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn xuất trình là không có cơ sở, vì trong hợp đồng có một số thông tin viết tay nhưng Toà án không giám định thời điểm viết, ký. Toà án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa đúng theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01 ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; xác định giá đất chênh lệch là chưa đúng. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm để xét xử lại.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 34/2020/DS – ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X

- Về án phí: Tại cấp phúc thẩm ông G có đơn xin miễn án phí vì thuộc đối tượng người cao tuổi, vì vậy đề nghị miễn án phí cho ông G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là hợp lệ và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Theo vợ chồng bà T thì ngày 23/01/2021, vợ chồng bà Đ ông

Giang đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà T quyền sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01 xã X1, diện tích 208m² có địa chỉ tại số 15, phố L, xã X1, đất ở sử dụng ổn định lâu dài, trên đất có ngôi nhà 3 tầng với số tiền là 2.150.000.000đ, có sự chứng kiến của bà Dương Thị T1. Hai bên thống nhất thỏa thuận thời hạn bàn giao nhà đất từ ngày 23/01/2021 đến ngày 01/10/2021, sau khi nhận được nhà đất và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà T có trách nhiệm giao trả hết số tiền còn lại cho vợ chồng bà Đ ông G. Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, hai bên đã thỏa thuận vợ chồng bà T đặt cọc trước số tiền 1.150.000.000đ cho vợ chồng bà Đ ông G, nếu bên nào vi phạm sẽ bị phạt cọc theo quy định của pháp luật. Khi ký kết hợp đồng

chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc vợ chồng bà Đ ông G nói vì thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên số tiền đặt cọc vợ chồng bà Đ ông G sẽ chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bàn giao nhà đất cho vợ chồng bà T . Sau đó vợ chồng bà T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà Đ ông G thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, chuyển giao quyền sử dụng đất và thanh toán nốt số tiền còn lại, nhưng vợ chồng bà Đ ông G cứ khất lần không thực hiện hợp đồng.

Vợ chồng ông Mai Văn G , bà Phạm Thị Đ khẳng định ông bà không có bất cứ giao dịch hay thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và ngôi nhà 3 tầng trên đất tại số 15, phố L, xã X1 với vợ chồng bà T , ông Tr; ông bà cũng không ký vào bất kỳ bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với bà T . Nhưng căn cứ vào bản gốc hợp đồng ngày 23/01/2021 do bà T xuất trình và kết quả giám định chữ ký chữ viết của bà Đ và ông G thì có căn cứ xác định giữa bà T và ông G, bà Đ có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 như vợ chồng bà T trình bày là đúng.

[2.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T và vợ chồng bà Đ thì thấy: Thửa đất của vợ chồng bà Đ ông G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Do vậy, căn cứ vào điều Điều 117, 122, 123, 129 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng bà Đ ông G bị vô hiệu toàn bộ.

[2.3] Do hợp đồng vô hiệu và nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cần buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Vợ chồng bà Đ đã nhận của vợ chồng bà T số tiền 1.150.000.000đ nên buộc vợ chồng bà Đ phải hoàn trả số tiền này cho vợ chồng bà T .

Vợ chồng bà T và vợ chồng bà Đ đều biết rõ thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất là vi phạm khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, như vậy hai bên đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 1/2 thiệt hại.

Sau khi ký kết hợp đồng bà T đã thanh toán cho bà Đ ông G số tiền 1.150.000.000đ; bà Đ ông G được hưởng lợi từ việc sử dụng số tiền này còn bà T chưa được nhận được tài sản. Giá nhà đất tại thời điểm ký kết hợp đồng là 2.150.000.000đ, giá nhà đất theo Hội đồng định giá đã định giá là 3.723.000.000đ, số tiền chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá theo Hội đồng định giá xác định là $3.723.000.000đ - 2.150.000.000đ = 1.573.000.000đ$. Do lỗi ngang nhau nên mỗi

bên chịu 1/2 thiệt hại là 1.573.000.000đ : 2 = 786.500.000đ. Vì vậy, cần buộc vợ chồng bà Đ ông G phải bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 786.500.000đ.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy những quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp và có căn cứ pháp luật, tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không đưa ra được lý lẽ thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên bà T không phải nộp án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà Đ ông G phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp .

Tuy nhiên ông G là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông G, cần sửa án sơ thẩm về phần án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS - ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X về phần án phí.

Căn cứ vào Điều 100, khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 117, 122, 123, 129, 131, 132, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 01, diện tích 208m² có địa chỉ tại số 15, phố L, xã Xuân Vinh, huyện X, tỉnh Nam Định được ký kết ngày 23/01/2021 giữa vợ chồng bà Phạm Thị Minh T, ông Mai X và vợ chồng bà Phạm Thị Đ, ông Mai Văn G là vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc vợ chồng bà Phạm Thị Đ, ông Mai Văn G phải hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Minh T, ông Mai X số tiền 1.150.000.000đ và bồi thường cho bà Phạm Thị Minh T, ông Mai X số tiền 786.500.000đ do giao dịch dân sự vô hiệu. Tổng cộng là 1.936.500.000đ (một tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng).

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

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Phạm Thị Đ phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 35.047.000đ (ba mươi lăm triệu, không trăm bốn bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Minh T số tiền 23.250.000đ (hai mươi ba triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002937 ngày 14/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X , tỉnh Nam Định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Phạm Thị Đ và bà Phạm Thị Minh T mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003056 ngày 19/8/2022 và số 0003063 ngày 30/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X , tỉnh Nam Định. Bà Đ và bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông Mai Văn G .

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện X ;
- Chi cục THADS huyện X ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Dũng

