

Bản án số: 42 /2024/DS-PT

Ngày: 11-6-2024

“V/v tranh chấp tuyên bố giao dịch  
mua bán nhà và chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất vô hiệu”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: ông Tạ Duy Ước.

ông Bùi Đức Thanh.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: Nguyễn Thị Thu Hà -  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, tại Hội trường xét xử số 4, Tòa án nhân dân tỉnh  
Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:  
31/2024/TLPT-DS ngày 04/5/2024 về “Tranh chấp tuyên bố giao dịch mua bán nhà  
và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án  
nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh bị anh Đoàn Văn K và chị Phan Thị  
H là bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2024/QĐ-PT ngày  
21/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: chị Hoàng Thị T, sinh năm: 1996; nơi cư trú: thôn D, xã T, thị xã  
Q, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: anh Đoàn Văn K, sinh năm 1980 và chị Phan Thị H, sinh năm 1979;  
đều trú tại địa chỉ: khu H, phường N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt anh  
Đoàn Văn K.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đoàn Văn K là chị Phan Thị H, địa chỉ:

khu H, phường N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh (Giấy ủy quyền lập tại UBND phường N ngày 29/11/2023), có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* anh Nguyễn Khắc Q, sinh năm: 1991; nơi cư trú: khu F, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Chị Phan Thị H và anh Đoàn Văn K.

#### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/10/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Hoàng Thị T trình bày:*

Do có quan hệ quen biết xã hội với vợ chồng anh chị K-H nên chị T biết nhà anh chị K- Hồng muốn bán nhà ngôi nhà gắn liền với thửa đất ở khu D, H và đặt vấn đề mua, khi được hỏi về nguồn gốc và giấy tờ nhà thì anh chị K- H nói đất do vợ chồng anh chị mua của ông Vũ Duy C từ năm 2008 hiện thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận mà chỉ có giấy viết tay của ông C cho vợ chồng anh chị Kiên Hồng, và khẳng định thửa đất trên chỉ cần nộp thuế là có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và những nhà xung quanh đây cũng đều có nguồn gốc như vậy. Do tin tưởng nên chị T, anh Q đã đồng ý mua nhà, đất của anh chị K - H với giá 1.250.000.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), ngày 22/3/2022 chị T đã đặt cọc cho chị H số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Ngày 25/3/2022 hai bên đã viết giấy tay “giấy chuyển nhượng” nhà đất nằm trên đất ông C và chị T đã chuyển khoản số tiền 1,2 tỷ đồng vào tài khoản của anh K trong ngày 25/3/2022 làm 3 lần, mỗi lần chuyển khoản 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) thì đưa tiền mặt cho anh chị. Tổng số tiền chị T đã thanh toán cho anh chị K, H là 1.250.000.000đ (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng) như giá mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Khi anh chị K, H chuyển nhà đi thì chị T dọn dẹp lại nhà và thuê đơn vị tư vấn đo đạc diện tích nhà và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì mới được biết thửa đất này không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và UBND thành phố M đã có công văn số 1606 ngày 06/5/2022 trả lời đơn của công dân liên quan đến các thửa đất mua của ông C, trong đó có đơn của chị Phan Thị H. Tại công văn số 1606 nêu trên thể hiện chị H đã gửi đơn lên UBND thành phố M từ ngày 04/01/2022 và thửa đất chị H, anh K bán cho chị T đã bị xét xử bởi Bản án số 71/2016/HSST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh có nội dung thu hồi phần diện

tích đất này.

Chị **T** cho rằng đã bị vợ chồng anh chị **K**-**H** lừa dối, không đưa thông tin chính xác về thửa đất mà định hướng theo hướng đất làm được sổ chỉ cần nộp thuế trong khi đã có bản án xét xử của Tòa án từ năm 2016 thu hồi diện tích đất trên. Sau đó chị **T** đã nhiều lần yêu cầu trả lại nhà đất và đòi anh chị **K**, **H** trả lại tiền nhưng anh chị không đồng ý.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/10/2023 chị **T** đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái tuyên bố giao dịch dân sự tại giấy chuyển nhượng ngày 25/3/2022 giữa chị **T** và vợ chồng anh chị **K**, **H** là vô hiệu và buộc anh chị **K**, **H** phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của vợ chồng chị là 1.250.000.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh chị **K**, **H** phải trả cho chị **T** một khoản tiền bồi thường bằng số tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 25/3/2022 cho đến khi hoàn trả xong.

Tại phiên tòa chị **T** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự tại giấy chuyển nhượng ngày 25/3/2022 giữa chị **T** và vợ chồng anh chị **K**, **H** là vô hiệu, và buộc anh chị phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của vợ chồng chị là 1.250.000.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), ngoài ra chị **T** không có yêu cầu gì khác.

Để đảm bảo cho việc Thi hành án, cùng với đơn khởi kiện chị **T** đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với 01 ngôi nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 50 tờ bản đồ số 10 có diện tích 596,8m<sup>2</sup> tại địa chỉ: khu H, phường N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Thửa đất có số phát hành CT 948430, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02767 do UBND thành phố M cấp ngày 10/8/2022 cho ông Hoàng Văn B và bà Phạm Thanh N, đã chuyển nhượng cho anh Đoàn Văn K và chị Phan Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2393, quyền số 24, do Văn phòng C1 công chứng ngày 16/8/2022.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn chị Phan Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đoàn Văn K có lời khai thể hiện: vợ chồng chị mua đất đòi của ông Vũ Duy C từ ngày 20/10/2008, sau khi mua đất vợ chồng chị xây nhà ở từ năm 2012, tháng 12/2021 vợ chồng chị có mua nhà đất ở tổ A, khu H, phường N, thành phố M, do thiếu tiền mua nhà ở N nên vợ chồng chị cũng phải vay mượn bạn bè, gia đình, vợ chồng chị T thuê nhà trọ cách nhà chị 5 nhà và hai gia đình thường xuyên qua lại, biết được hoàn cảnh của chị nên chính chị T là*

người gợi ý chị bán nhà cho chị **T** để trang trải trả nợ, bản thân chị cũng nói với chị **T** đất nhà anh chị chưa có bìa đồ, năm 2008 mua của ông **C** chỉ có giấy viết tay sau đó anh chị làm nhà ở cho đến bây giờ, chị đã cho chị **T** xem giấy viết tay của ông **C** và hai bên thỏa thuận chốt giá là 1.250.000.000đ (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng), chị đã nhận đủ số tiền trên do chị **T** thanh toán và là người viết giấy bán nhà theo nội dung chị **T** yêu cầu.

Chị **H** cho rằng chị cũng như đại diện 70 hộ gia đình mua đất của ông **C**, năm nào cũng làm đơn đề nghị thành phố xem xét cấp giấy và có cơ hội có thể làm được sổ vì trước đây khu đất không có điện nay đã được cấp điện, có đường bê tông, có sổ nhà...và các hộ dân ở đây vẫn chuyển nhượng đất qua nhiều chủ mà không bị cơ quan nhà nước nào cấm, nên bản thân vợ chồng chị và vợ chồng **T, Q** thỏa thuận việc mua bán là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Hiện nay gia đình chị không có điều kiện kinh tế để lấy lại nhà và trả tiền cho vợ chồng **T- Q** đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho chị.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Khắc Q có lời khai như chị T trình bày và tại đơn xin xét xử vắng mặt có quan điểm: chị H, anh K đã không trung thực, không đưa ra thông tin chính xác về thửa đất như: chị H, anh K biết thửa đất bán cho chị T đã bị thu hồi theo Bản án số 71 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh; bản thân chị H cũng đã nộp đơn lên UBND thành phố M cùng một số hộ dân từ ngày 01/01/2022 đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được giải quyết; quá trình hai bên trao đổi chị H vẫn thông tin là thửa đất có thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chị H còn chụp cho chị T đoạn tin nhắn giữa chị H với anh L và bảo anh L này làm bên đất đai, nội dung tin nhắn có nói “trước sau gì cũng làm được sổ...”; nếu vợ chồng anh Q biết trước không thể làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chắc chắn không bỏ ra số tiền lớn như thế để mua căn nhà cấp 4 của anh chị K, H. Đến nay anh Q có quan điểm nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị Hoàng Thị T đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự tại giấy chuyển nhượng ngày 25/3/2022 giữa chị T và vợ chồng anh chị K, H là vô hiệu và buộc anh chị phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của vợ chồng anh số tiền 1.250.000.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), ngoài ra anh Q không yêu cầu trả thêm khoản tiền nào khác.*

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái đã tuyên:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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:

Chấp nhận đơn khởi kiện của chị **Hoàng Thị T** về việc: "*tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

Tuyên bố: Giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2022 giữa anh **Đoàn Văn K**, chị **Phan Thị H** với chị **Hoàng Thị T**, anh **Nguyễn Khắc Q** vô hiệu.

Buộc anh **Đoàn Văn K** và chị **Phan Thị H** phải liên đới trả cho chị **Hoàng Thị T** và anh **Nguyễn Khắc Q** số tiền 1.250.000.000đ (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/3/2024, chị **Phan Thị H** là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn **Đoàn Văn K** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị xét xử phúc thẩm xem xét Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị **H** với vợ chồng chị **Hoàng Thị T** và anh **Nguyễn Khắc Q**.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị **Phan Thị H** giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh **Đoàn Văn K** và chị **Phan Thị H**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của chị **Phan Thị H** và của anh **Đoàn Văn K** được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo của chị **Phan Thị H** và của anh **Đoàn Văn K**:

Tại phiên tòa phúc thẩm chị **Phan Thị H** giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 25/3/2022 giữa vợ chồng chị **H** với vợ chồng chị **Hoàng Thị T** và anh **Nguyễn Khắc Q** là hoàn toàn tự nguyện; việc mua bán đã hoàn tất, thuận mua, vừa bán, vợ chồng chị **T** đã giao đủ tiền và vợ chồng chị **H** đã bàn giao toàn bộ nhà đất cho vợ chồng chị **T**. Tại thời điểm mua bán, vợ chồng chị **H** đã nói rõ với vợ chồng chị **T** về nhà đất của chị **H** chưa có sổ đỏ chỉ có Giấy mua bán đất viết tay; vợ chồng chị **H** cũng không hề biết ông **C** đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử về tội “Vi phạm các quy định về sử dụng đất đai”, diện tích đất ông **C** chuyển nhượng cho vợ chồng chị **H** bị tịch thu theo quyết định của Bản án số 71/2016/HSST ngày 29/6/2016. Vợ chồng chị **H** không đồng ý với Bản án sơ thẩm tuyên giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2022 giữa vợ chồng chị **H** với vợ chồng chị **T** vô hiệu.

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm tuyên giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2022 giữa vợ chồng chị **H** với vợ chồng chị **T** vô hiệu:

Căn cứ “Giấy chuyển nhượng đất đồi kỳ hạn 50 năm” ngày 20/10/2008 giữa ông **Vũ Duy C** và anh **Đoàn Văn K** (BL số 09) có nội dung ông **Vũ Duy C** chuyển nhượng cho anh **Đoàn Văn K** diện tích 125m<sup>2</sup> đất đồi, thời hạn sử dụng 50 năm. Căn cứ Bản án số 71/2016/HSST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử đối với **Vũ Duy C** cùng đồng phạm về tội “vi phạm các quy định về sử dụng đất đai”, thì diện tích 125m<sup>2</sup> đất vợ chồng chị **H** chuyển nhượng cho vợ chồng chị **T** ngày 25/3/2022 nêu trên là đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất). Việc ông **Vũ Duy C** tự ý chia nhỏ đất rừng bán cho 68 hộ dân để xây dựng nhà ở là vi phạm pháp luật và đã bị xử lý trách nhiệm hình sự. Tại phần quyết định của bản án cũng đã tuyên thu hồi lại toàn bộ diện tích 5.469,2m<sup>2</sup> đất ông **C** đã bán cho 68 hộ dân, trong đó có trường hợp của anh **Đoàn Văn K** với diện tích 125m<sup>2</sup>.

Tại thời điểm vợ chồng chị **H** chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng chị **T** ngày 25/3/2022, công trình xây dựng nhà không được cấp phép xây dựng, diện tích 125m<sup>2</sup> đất chuyển nhượng là đất lâm nghiệp đã bị thu hồi theo Bản án đã có hiệu lực pháp

luật. Giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 25/3/2022 nêu trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật: không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; diện tích đất chuyển nhượng đã bị thu hồi theo Bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm tuyên Giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2022 giữa anh Đoàn Văn K, chị Phan Thị H với chị Hoàng Thị T, anh Nguyễn Khắc Q vô hiệu. Buộc anh Đoàn Văn K và chị Phan Thị H phải liên đới trả cho chị Hoàng Thị T và anh Nguyễn Khắc Q số tiền 1.250.000.000đ (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Chị H cho rằng giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 25/3/2022 giữa vợ chồng chị H với vợ chồng chị Hoàng Thị T và anh Nguyễn Khắc Q là hoàn toàn tự nguyện; việc mua bán đã hoàn tất, thuận mua, vừa bán, vợ chồng chị T đã giao đủ tiền và vợ chồng chị H đã bàn giao toàn bộ nhà đất cho vợ chồng chị T. Tuy nhiên, chị H cũng xác nhận diện tích đất vợ chồng chị chuyển nhượng cho vợ chồng chị T đã bị tịch thu theo quyết định của Bản án số 71/2016/HSST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Chị H cho rằng Bản án 71/2016/HSST ngày 29/6/2016 không thấu tình, đạt lý, nhưng không có đơn kháng cáo, và đến nay Bản án đã có hiệu lực thi hành. Do diện tích đất chuyển nhượng đã bị Nhà nước thu hồi, nên cho dù ngày 25/3/2022 các đương sự có tự nguyện xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà đất thì vẫn bị vô hiệu do không thỏa mãn các điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, sau khi được Hội đồng xét xử phúc thẩm giải thích các quy định của pháp luật, chị H có quan điểm xác nhận bản án sơ thẩm tuyên giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2022 giữa vợ chồng chị H với vợ chồng chị T vô hiệu là đúng. Tuy nhiên chị H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Căn cứ vào những phân tích và viện dẫn nêu trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo nêu trên của chị Phan Thị H và anh Đoàn Văn K.

[2.2]. Nội dung kháng cáo không đồng ý việc Bản án tuyên vợ chồng chị H phải chịu 02 loại án phí có giá ngạch và không có giá ngạch:

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án, tại khoản 3 quy định như sau:

“3. Đối với tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:

a) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch;

b) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ”.

Tại đơn khởi kiện, được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch dân sự tại giấy chuyển nhượng ngày 25/3/2022 giữa chị **T** và vợ chồng anh chị **K-H** là vô hiệu và buộc anh chị **K, H** phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của vợ chồng chị là 1.250.000.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh chị **K, H** phải trả cho chị **T** một khoản tiền bồi thường bằng số tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ ngày 25/3/2022 cho đến khi hoàn trả xong. Tại phiên tòa sơ thẩm chị **T** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự tại giấy chuyển nhượng ngày 25/3/2022 giữa chị **T** và vợ chồng anh chị **K-H** là vô hiệu và buộc anh chị phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của vợ chồng chị là 1.250.000.000đ (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), rút lại yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng chị **H** phải bồi thường cho chị **T** số tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ ngày 25/3/2022 cho đến khi hoàn trả xong.

Chị **Phan Thị H** và anh **Đoàn Văn K** trong quá trình giải quyết vụ án có quan điểm hiện tại gia đình chị **H** không có điều kiện kinh tế để lấy lại nhà và trả tiền cho vợ chồng chị **T**. Tại phiên tòa phúc thẩm khi được hỏi về nội dung này, chị **H** vẫn xác nhận không tranh chấp với chị **T** về số tiền 1.250.000.000đ trên, do gia đình chị **H** không có điều kiện kinh tế để lấy lại nhà và trả tiền cho vợ chồng chị **T**. Như vậy,



nguyên đơn đã rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại là số tiền lãi theo lãi suất ngân hàng của khoản tiền 1.250.000.000đ từ ngày 25/3/2022 cho đến khi hoàn trả xong. Bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm xác nhận Bản án tuyên vô hiệu giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2022 là đúng, bị đơn không có tranh chấp với nguyên đơn trong việc hoàn trả lại số tiền 1.250.000.000đ đã nhận. Bản án sơ thẩm cũng ghi rõ quan điểm của vợ chồng chị **H**: “*Hiện nay gia đình chị không có điều kiện kinh tế để lấy lại nhà và trả tiền cho vợ chồng **T- Q** đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho chị*”. Số tiền 1.250.000.000đ bị đơn phải trả lại nguyên đơn là do giao dịch dân sự vô hiệu nên phải hoàn trả lại số tiền đã nhận, không phải là tiền bồi thường thiệt hại, cũng không phải là thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án; vì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Bản án sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 để buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là chưa chính xác, không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án. Vì vậy có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí theo hướng không buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của chị **Phan Thị H** và anh **Đoàn Văn K**.

[3]. Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của chị **Phan Thị H** và anh **Đoàn Trung K1** được chấp nhận một phần, vì vậy chị **Phan Thị H** và anh **Đoàn Trung K1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: khoản 1 và khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của chị **Phan Thị H** và anh **Đoàn Trung K1**

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. các Điều 116, 117, 122, 123, 131, khoản 1 Điều 407, Điều 500 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 đơn khởi kiện của chị **Hoàng Thị T** về việc: "*tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

Tuyên bố: Giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/3/2022 giữa anh **Đoàn Văn K**, chị **Phan Thị H** với chị **Hoàng Thị T**, anh **Nguyễn Khắc Q** vô hiệu.

Buộc anh **Đoàn Văn K** và chị **Phan Thị H** phải liên đới trả cho chị **Hoàng Thị T** và anh **Nguyễn Khắc Q** số tiền 1.250.000.000đ (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại một khoản tiền tính từ ngày 25/3/2022 đến khi thanh toán xong tiền của chị **Hoàng Thị T**.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” số 02/QĐ - BPKCTT ngày 24/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh để đảm bảo thi hành án.

### 2. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh **Đoàn Văn K** và chị **Phan Thị H** phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Chị **Hoàng Thị T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại chị **Hoàng Thị T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 25.050.000đ (hai mươi lăm triệu, không trăm năm

mười nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003031 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Móng Cái.

Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Đoàn Văn K và chị Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại chị Phan Thị H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003092 ngày 20/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Móng Cái.

Trong trường hợp quyết định 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 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, 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:**

- TAND TP Móng Cái.
- VKSND tỉnh Quảng Ninh.
- THADS TP Móng Cái.
- Các đương sự.
- Lưu HS - VP.

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

**Nguyễn Hồng Ánh**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa**

**Bùi Đức Thanh    Tạ Duy Ước**

**Nguyễn Hồng Ánh**