

Bản án số: 04/2025/DS-PT

Ngày: 08-01-2025

*“V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu
quả Hợp đồng 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 Dương Mạnh Chiến.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Phan Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Lam Thị Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 tháng 9 năm 2024, ngày 02 và ngày 08 tháng 01 năm 2025, 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: 58/2024/TLPT-DS ngày 02/8/2024 về *“V/v Tranh chấp về yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh bị ông Nguyễn Văn B là nguyên đơn, ông Vũ Văn Đ là bị đơn và bà Đinh Thị M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 117/2024/QĐ-PT ngày 04/9/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 114 /2024/QĐ-PT ngày 16/9/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 122 /2024/QĐ-PT ngày 24/9/2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 21/TB-TA ngày 24/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐ-PT ngày 02/01/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1976. Nơi thường trú: khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, có mặt;

2. Bị đơn: anh Vũ Văn Đ, sinh năm 1974. Nơi thường trú: khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, có mặt;

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

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1947; địa chỉ: khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt;

- Bà Lê Thị D, sinh năm 1952; địa chỉ: khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt;

- Anh Nguyễn Minh C, sinh năm 1983; địa chỉ: khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt;

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, có mặt;

- Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971; địa chỉ: tổ B, khu C, phường N, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, tổ B, khu N, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt;

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn B, xã N, huyện V, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ F, khu H, phường T, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Chị Đinh Thị M, sinh năm 1979; địa chỉ: khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- UBND phường Đ, thị xã Q; địa chỉ trụ sở: phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo ủy quyền ông Đinh Văn C1 - chức vụ: phó chủ tịch, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: anh Nguyễn Văn B, anh Vũ Văn Đ, chị Đinh Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn - ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ngày 20/02/2013 ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D làm giấy viết tay giao cho anh Nguyễn Văn B sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24, Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 08/12/2005; có anh Nguyễn Minh C cũng là con trai của ông bà N, D, đại

diện cho 5 chị em trong gia đình đồng ý với ý kiến của ông bà N, D giao đất đòi cho anh Nguyễn Văn B được quyền sử dụng sổ đất nói trên. Ngày 04/11/2014 anh Nguyễn Văn B và vợ là chị Nguyễn Thị H hiện đang sử dụng mảnh đất trồng cây lâu năm được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp quyền sử dụng ngày 08/12/2005, thửa đất số 76; tờ bản đồ số 24; tại thôn M, xã Đ, huyện Y; diện tích: 1.817,5m²; nay điều kiện trồng cây lâu năm không sử dụng nữa làm giấy viết tay chuyển quyền sử dụng đất cùng cây lâu năm và hoa màu trên toàn diện tích cho anh Vũ Văn Đ ở khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh với số tiền là 115.000.000 đồng. Hai bên có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng mảnh đất; anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị H đã nhận đủ số tiền và bàn giao toàn bộ giấy tờ cho anh Vũ Văn Đ. Anh Vũ Văn Đ có viết Giấy biên nhận đang sử dụng mảnh đất trồng cây lâu năm nhận quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn B ngày 04/11/2014 để trồng cây cối hoa màu cải tạo đất đến hết tháng 12/2020 bàn giao lại quyền sử dụng cho anh Nguyễn Văn B theo thỏa thuận. Tuy nhiên đến thời hạn nêu trên anh Đ không bàn giao lại quyền sử dụng cho anh Nguyễn Văn B theo thỏa thuận. Ngày 27/12/2021 anh Nguyễn Văn B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Vũ Văn Đ trả lại thửa đất nêu trên.

Ngày 28/10/2022 nguyên đơn - anh Nguyễn Văn B có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2014 giữa vợ chồng anh B, chị H và anh Vũ Văn Đ là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Khi mua bán các bên không chỉ ranh giới đất, chỉ có nói trên đất có cây cối và hai ngôi mộ và cũng không đo vẽ cụ thể chỉ theo giấy chứng nhận, nay đo vẽ lại hiện trạng có như thế nào thì anh nhận lại như thế và không yêu cầu gì thêm, chỉ yêu cầu anh Đ trả lại quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn - anh Vũ Văn Đ trình bày: Khi anh Đ hỏi mua đất là của ông N, nhưng đến thời điểm thực hiện việc mua bán thì ông N nói với anh là làm thủ tục với con trai ông N là anh B. Nên anh viết giấy mua bán với vợ chồng anh B và anh yêu cầu anh B viết giấy giao đất từ vợ chồng ông N, anh C cho anh B. Không có việc chỉ mua đất mặt như anh B nói mà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh B có dẫn ra thửa đất chỉ ranh giới, cây cối, hoa màu và hai ngôi mộ, có ông N cùng đi. Sau đó anh đã thuê người chuyển hai ngôi mộ đi, ông N là người cúng chuyển mộ. Đến ngày 28/4/2016 anh có làm đơn đề nghị hạ mặt bằng và ông N với anh B có ký xác nhận. Đến thời điểm hạ mặt

bằng thì anh B có nói là sẽ kiện về việc làm sạt lở đất xuống nhà anh B nên anh có viết giấy biên nhận đến hết tháng 12/2020 sẽ bàn giao lại quyền sử dụng đất cho anh B theo thỏa thuận. Việc mua đất là do vợ anh là chị Đinh Thị M, sinh năm 1979, địa chỉ: khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh đưa tiền cho anh đi mua. Anh không đồng ý với quan điểm anh B trình bày. Quan điểm của anh là anh sẽ bán lại diện tích đất giao dịch trên cho anh B với giá vợ chồng anh thỏa thuận. Nếu không thỏa thuận được việc bán lại thì vẫn giữ nguyên việc mua bán. Đối với việc cho thuê đất thì năm 2020 anh B đã cho đơn vị khác thuê, nhưng anh đã lấy lại và hiện nay anh Đ đang cho thuê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Đinh Thị M có quan điểm: Chị M có quan điểm vợ chồng chị đồng ý trả lại đất nhưng anh B phải trả lại vợ chồng chị số tiền gốc là 115.000.000đ và tiền trượt giá đến nay tổng là 500.000.000đ, số tiền 36.000.000đ là tiền chị phải trả cho công ty M1 anh B đã cho họ thuê sau khi đã làm giấy mua bán cho vợ chồng chị. Tổng 536.000.000đ. Văn bản tính toán cụ thể và tài liệu chứng minh chị sẽ nộp cho Tòa án vào ngày 04/12/2023, tuy nhiên đến trước phiên tòa chị M cũng không nộp. Tại phiên tòa chị M có quan điểm vợ chồng chị đồng ý trả lại đất nhưng anh B phải trả lại vợ chồng chị số tiền gốc là 115.000.000đ, tiền trượt giá đến nay (không yêu cầu cụ thể bao nhiêu) và số tiền 36.000.000đ là tiền chị phải trả cho công ty M1 anh B đã cho họ thuê sau khi đã làm giấy mua bán cho vợ chồng chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D có quan điểm: thửa đất số 76; tờ bản đồ số 24; tại thôn M, xã Đ, huyện Y; diện tích: 1.817,5m² được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp quyền sử dụng ngày 08/12/2005 là tôi khai hoang từ năm 1987-1988, sau đó đến năm 2005 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, loại đất trồng cây lâu năm. Khi gia đình tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình gồm có vợ chồng tôi, Nguyễn Minh C, Nguyễn Thị P và Nguyễn Thị T, nhưng trước đó năm 1990 nhà nước đã cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình tôi là sổ xanh đến năm 2005 thì sổ đỏ, thời điểm năm 1990 hộ gia đình tôi gồm vợ chồng tôi cùng các con là: Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn B, Nguyễn Minh C, Nguyễn Thị P và Nguyễn Thị T1. Do già yếu nên tôi giao cho anh B khai thác nhựa thông và chỉ giao bằng miệng chứ chưa làm đầy đủ thủ tục cho tặng. Tôi có trao quyền sử dụng đất cho con là Nguyễn Văn B thửa đất số 76; tờ bản đồ số 24; tại thôn M, xã Đ, huyện Y, đất trồng cây năm mươi năm, trên đất có cây cối hoa

màu, mục đích vợ chồng tôi để con cái làm ăn, phụng dưỡng bố mẹ và lo việc tổ tiên, chứ chúng tôi không chuyển nhượng cũng như giao toàn quyền cho con tôi. Việc anh B, chị H chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh Vũ Văn Đ là tôi không nhất trí và đề nghị Tòa án tuyên bố trả lại quyền sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho tôi, mong quý tòa xem xét trả lại quyền lợi cho tôi và cũng như ý nguyện của tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H có quan điểm: Vợ chồng tôi được bố mẹ chồng là ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D cho quyền sử dụng thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 được UBND thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/5/2005. Ngày 04/11/2014 anh Đ sang nhà tôi và đặt vấn đề về việc mua đất đồi (hạ mặt bằng) cụ thể anh Đ nói sẽ cuốc đất đồi mang đi bán và trả vợ chồng tôi số tiền là 115.000.000 đồng, thời gian là 06 năm anh Đ phải trả lại mặt bằng để vợ chồng chúng tôi trồng cây hoa màu. Lúc đó chồng tôi anh Nguyễn Văn B có bảo 2 anh em làm bản hợp đồng mua bán đất và trả lại mặt bằng như đã nói ở trên. Anh Đ cũng đã nói với vợ chồng tôi là không được quyền bán và anh Đ không được quyền mua, anh Đ có giải thích về việc đó. Chồng tôi nói với anh Đ cứ viết thế nào cũng được, cứ đến ngày hai bên hứa hẹn trả lại cho vợ chồng chúng tôi mặt bằng là được. Bản thân tôi không biết chữ nên không biết anh Đ viết gì, nghĩ như thỏa thuận hai bên nên tôi đã ký vào giấy. Lúc cuốc đất anh Đ có mượn sổ đỏ nói với mục đích tránh người khác làm phiền khi bán đất, khi nào gia đình chúng tôi cần thì anh sẽ trả lại. Tôi không biết giấy tờ chuyển nhượng nào cả, như thỏa thuận đến tháng 12/2020 anh Đ sẽ phải trả lại cuốn sổ đỏ mang tên ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D cùng mặt bằng đất. Vì vậy tôi yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, trao trả lại quyền sử dụng đất và sổ đỏ cho vợ chồng tôi như những gì đã hứa của anh Đ trước đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh C, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị P có quan điểm: Mảnh đất đang xảy ra tranh chấp thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 được UBND thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 8/5/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N là bố đẻ của tôi. Thửa đất đó do bố mẹ tôi và các anh chị tôi trực tiếp tham gia cải tạo trồng cây, ban đầu gia đình trồng sắn, dứa, sau đó chuyển sang trồng thông nhựa, keo và bạch đàn. Thời điểm UBND thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho hộ ông Nguyễn Văn N thì tôi có tên trong hộ khẩu gia

đình. Vì vậy tôi Nguyễn Thị P là thành viên trong gia đình có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 được UBND thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày mùng 8/5/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N. Thời điểm ngày 04/11/2014 anh trai tôi là anh Nguyễn Văn B cho anh Vũ Văn Đ thuê thửa đất trên tôi đã xây dựng gia đình và tôi cũng không biết về việc này. Đến nay tôi cũng chưa được họp bàn và chưa đồng ý về việc chuyển giao quyền sử dụng thửa đất đó cho anh tôi là Nguyễn Văn B. Vì vậy thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 được UBND thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày mùng 08/5/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N thuộc về mọi thành viên trong gia đình tôi.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2022 do các đương sự không thống nhất được vị trí nên không đo vẽ được, nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Q đã tra cứu dữ liệu, hồ sơ lưu trữ và cung cấp cho Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên hồ sơ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuê đất trồng cây lâu năm) của hộ ông Nguyễn Văn N năm 2005 (Bản phô tô).

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2023 thể hiện: căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho của hộ ông Nguyễn Văn N số vào sổ H 05569 tại thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 được UBND thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/5/2005, thửa đất này đúng số tờ, số thửa, đúng vị trí đã được cấp giấy. Phía Bắc giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn N, phía Đông giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị N1, phía Tây giáp thửa đất nhà ông L1, phía Nam giáp thửa đất (mé đồi) bà Đặng Thị C2. Tài sản trên đất không có gì. Quá trình đo đạc hiện trạng thửa đất: nguyên đơn – anh Nguyễn Văn B chỉ là 1.280,7m²; bị đơn – anh Vũ Văn Đ chỉ là 1.454,7m², toàn bộ diện tích theo hiện trạng là đất trống.

Biên bản định giá tài sản ngày 21/11/2023 thể hiện: về giá đất 46.000/m² x 1.280,7m² = 58.912.200đ (*Năm mươi tám triệu, chín trăm mười hai nghìn, hai trăm đồng*); về giá đất 46.000/m² x 1.454,7m² = 66.916.200đ (*Sáu mươi sáu triệu, chín trăm mười sáu nghìn, hai trăm đồng*).

Về tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tạm ứng chi phí định giá tài sản: nguyên đơn – anh Nguyễn Văn B đã tạm ứng 10.000.000đ. Trong đó, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2022 hết 1.800.000đ; ngày 11/8/2023 hết 4.868.314 đ; định giá tài sản ngày 21/11/2023 hết 3.300.000 đ.

Tại phiên tòa ngày 29/01/2024, Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để xác minh và lấy lời khai làm rõ về diện tích đất đối với thửa đất số 76; tờ bản đồ số

24, tại địa chỉ: thôn M, xã Đ, huyện Y (nay là khu H, phường Đ, thị xã Q), tỉnh Quảng Ninh, diện tích 1.817,5m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 08/12/2005, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 05569.

Tại Biên bản xác minh ngày 23/02/2024 của Ủy ban nhân dân phường Đ thể hiện: thửa đất số 76; tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ: thôn M, xã Đ, huyện Y (nay là khu H, phường Đ, thị xã Q), tỉnh Quảng Ninh, diện tích 1.817,5m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 08/12/2005, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 05569. Thửa đất này cho đến nay chưa bị thu hồi kể từ ngày cấp 08/12/2005. Về diện tích đất chênh lệch giữa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích đo hiện tại do thời điểm trước đây việc đo vẽ hiện trạng là đo thủ công, không có tọa độ và địa hình đồi núi nên không chính xác. Đến nay việc đo vẽ hiện trạng được thực hiện bằng thiết bị đo vẽ, diện tích các hộ xung quanh rõ ràng, các đương sự cũng chỉ ranh giới cụ thể nên diện tích thực tế còn lại theo hiện trạng thửa đất được đo vẽ khi xem xét thẩm định tại chỗ.

Biên bản lấy lời khai anh B, chị H ngày 23/02/2024 có quan điểm: về diện tích ngày xưa đo thủ công, không có máy đo, hiện tại đất của ông N không có tranh chấp với hàng xóm nên quan điểm của anh B, chị H là căn cứ theo hiện trạng đất đã chỉ khi xem xét thẩm định tại chỗ, nay anh B yêu cầu anh Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và quyền sử dụng đất cho anh B.

Biên bản lấy lời khai ông N, bà D ngày 23/02/2024 thể hiện: ông N chuyển cho anh B thửa đất số 76; tờ bản đồ số 24, mang tên hộ ông Nguyễn Văn N nhằm mục đích sử dụng sản xuất, khi vợ chồng anh B bán cho anh Đ thì ông N không biết, chỉ khi có xảy ra tranh chấp thì mới biết, ông N chỉ cho anh B sử dụng chứ không đồng ý bán, ông N yêu cầu anh Đ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N. Từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 đến nay chưa bị thu hồi, không có tranh chấp với hàng xóm về diện tích, ngày xưa đo đất thủ công, không dùng máy đo, diện tích đất rộng, địa hình đồi núi nên không chính xác, diện tích theo hiện trạng Tòa án tiến hành thẩm định mà anh B chỉ là đúng, ông N và bà D đồng ý với diện tích này.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh đã tuyên:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 96; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 137 và Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị H với anh Vũ Văn Đ ngày 04/11/2014 đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 được UBND thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/5/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N, vô hiệu.

1.2. Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của anh Nguyễn Văn B. Buộc anh Vũ Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn N quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 811727, ngày 08/12/2005, đứng tên người sử dụng đất: Hộ ông (bà) Nguyễn Văn N, thửa đất số 76; tờ bản đồ số 24, Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; địa chỉ: thôn M, xã Đ, huyện Y (nay là khu H, phường Đ, thị xã Q), tỉnh Quảng Ninh. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị H phải trả cho anh Vũ Văn Đ số tiền là 115.000.000 đồng (*Một trăm mười lăm triệu đồng*).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án, về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/3/2024, anh Vũ Văn Đ là bị đơn, chị Đinh Thị M là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo kháng cáo toàn bộ Bản án số: 08/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm những nội dung sau:

1. Xét xử lại vụ án tranh chấp đất vì chưa cung cấp đủ chứng cứ, người làm chứng và bên thứ ba tại phiên tòa xét xử. Chưa cung cấp đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến các cấp chính quyền gồm: hồ sơ đo đạc, kiểm đếm cây cối, hoa màu, giá trị tài sản trên đất trước năm 2014 và sau năm 2014 đến nay để tính giá trị tài sản biến động, tại thời điểm trước và sau tại phiên tòa xét xử.

2. Không đồng ý tuyên hủy hiệu lực hợp đồng mua bán đất đai viết tay giữa anh Đ với anh Nguyễn Văn B năm 2014.

3. Làm rõ việc sau khi bán đất cho gia đình ông Đ, anh B cho bên thứ ba thuê trên mảnh đất này, có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản không.

4. Nếu trường hợp gia đình ông Đ thỏa thuận bán lại mảnh đất này cho anh B, anh B phải trả lại số tiền: tiền gốc và lãi, tiền cây cối hoa màu, tiền di dời ngôi mộ theo quy định của Nhà nước; hoàn trả lại số tiền anh B đã cho bên thứ ba thuê cộng với tiền lãi suất trên từ năm 2014 đến nay.

Ngày 13/3/2024, anh Nguyễn Văn B là nguyên đơn cáo kháng cáo toàn bộ Bản án số: 08/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, với nội dung: khi anh B bàn giao thửa đất cho anh Đ, thì trên đất có hoa màu và đất còn nguyên vẹn. Nhưng tới nay anh Đ đã chặt cây và cũng đã cuốc đi khoảng gần 20.000m³ đất mang bán; và còn sử dụng quá hạn so với bản cam kết. Cụ thể, từ năm 2020 đến nay (đường cho đơn vị khác thuê). Anh B đề nghị xét xử phúc thẩm, giải quyết cho anh B cho thấu tình, đạo lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Văn B giữ nguyên nội dung khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; bị đơn anh Vũ Văn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị M giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

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 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn B, của bị đơn anh Vũ Văn Đ, cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị M; đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của anh Nguyễn Văn B, anh Vũ Văn Đ, chị Đinh Thị M 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]. Xét nội dung kháng cáo của anh Vũ Văn Đ, chị Đinh Thị M:

[2.1]. Nội dung kháng cáo: xét xử lại vụ án tranh chấp đất vì chưa cung cấp đủ chứng cứ, người làm chứng và bên thứ ba tại phiên tòa xét xử. Chưa cung cấp đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến các cấp chính quyền gồm: hồ sơ đo đạc, kiểm đếm cây cối, hoa màu, giá trị tài sản trên đất trước năm 2014 và sau năm 2014 đến nay để tính giá trị tài sản biến động, tại thời điểm trước và sau tại phiên tòa xét xử. Làm rõ việc sau khi bán đất cho gia đình anh Đ, anh B cho bên thứ ba thuê trên mảnh đất này, có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản không. Nếu trường hợp gia đình anh Đ thỏa thuận bán lại mảnh đất này cho anh B, anh B phải trả lại số tiền: tiền gốc và lãi, tiền cây cối hoa màu, tiền di dời ngôi mộ theo quy định của Nhà nước; hoàn trả lại số tiền anh B đã cho bên thứ ba thuê cộng với tiền lãi suất trên từ năm 2014 đến nay. Những nội dung kháng cáo này không trong phạm vi bản án sơ thẩm vì vậy không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[2.2]. Nội dung kháng cáo không đồng ý tuyên hủy hiệu lực hợp đồng mua bán đất đai viết tay giữa anh Đ với anh Nguyễn Văn B năm 2014; Hội đồng xét xử xét thấy:

Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.817,5m² đất trồng cây lâu năm tại địa chỉ: thôn M, xã Đ, huyện Y, nay là khu H, phường Đ, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, được UBND huyện Y cấp CNQSD đất số AC 811727, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 05569, ngày 08/12/2005 tên người sử dụng hộ ông Nguyễn Văn N. Ngày 20/02/2013 ông Nguyễn Văn N họp gia đình và thống nhất chuyển quyền sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 nêu trên cho con trai lớn là anh Nguyễn Văn B. Nội dung họp gia đình để chuyển quyền sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 nêu trên cho anh B được lập thành biên bản là “Biên bản họp gia đình ngày 20/02/2013. Sau khi họp gia đình, cùng ngày, ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D đã viết giấy giao lại khu đất nêu trên cho anh Nguyễn Văn B được quyền sử dụng. Giấy giao đất đòi được anh Nguyễn Minh C là con trai của ông N, bà D đại diện cho 05 anh chị em trong gia đình xác nhận đồng ý và ký tên. Anh Nguyễn Văn B tại phiên tòa khai xác nhận khu đất đòi trong giấy giao đất đòi ông N bà D giao cho anh

B được quyền sử dụng chính là thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 đã được cấp GCNQSD đất số AC 811727.

Anh Nguyễn Văn B và vợ là chị Nguyễn Thị H sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 nêu trên đến ngày 04/11/2014 thì chuyển nhượng lại cho anh Vũ Văn Đ với giá 115.000.000đ. Anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị H đã nhận đủ số tiền 115.000.000đ từ anh Vũ Văn Đ, và bàn giao Giấy CNQSD đất, Biên bản họp gia đình ngày 20/02/2013, Giấy giao đất đời ngày 20/02/2013 cho anh Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.817,5m² đất tại thửa đất số 76 nêu trên từ anh B, anh Đ đã nhờ ông Nguyễn Văn N cúng xin chuyển 02 ngôi mộ vô chủ trên thửa đất, chặt bỏ toàn bộ số cây thông lấy nhựa trên đất (theo anh B khai khoảng hơn 100 cây thông nhựa có độ tuổi hơn năm tuổi). Và trong khoảng thời gian từ tháng 11/2014 đến năm 2020, anh Đ đã thuê máy xúc để bóc xúc đất đời khoảng hơn 20.000m³.

Như vậy, mặc dù Giấy chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất anh Vũ Văn Đ lập ngày 04/11/2014 không có công chứng, chứng thực; nhưng các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ của mình. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận đủ tiền và bàn giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và nhận toàn bộ diện tích đất do bên chuyển nhượng bàn giao. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2014, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị H, anh Vũ Văn Đ đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, và hoàn toàn tự nguyện tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thửa đất số 76 tờ bản đồ địa chính số 24 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 811727, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 05569, ngày 08/12/2005 tên người sử dụng Hộ ông Nguyễn Văn N. Thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2014 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất anh Vũ Văn Đ được lập thành văn bản, nhưng không có công chứng hoặc chứng thực, không tuân thủ về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015; nhưng bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và đã bàn giao cho bên nhận chuyển

chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất; bên nhận chuyển nhượng đã bàn giao đầy đủ tiền cho bên chuyên nhượng và đã nhận toàn bộ diện tích đất do bên chuyên nhượng bàn giao. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định như sau: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Anh Vũ Văn Đ sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 nêu trên, đã chặt bỏ toàn bộ số cây trên đất, nhờ ông Nguyễn Văn N (ông N là thầy cúng) cúng xin chuyển 02 ngôi mộ vô chủ trên đất, và đã thuê người di chuyển 02 ngôi mộ ra khỏi khu đất, thuê máy móc bốc xúc khoảng hơn 20.000m³ đất trong suốt khoảng thời gian từ tháng 11/2014 đến năm 2020. Năm 2016 anh Vũ Văn Đ làm đơn gửi UBND phường Đ xin được dọn dẹp san gạt đất tại thửa đất số 76 nêu trên, ông Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn B đều có ký xác nhận vào đơn của anh Đ. Nhưng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị D, anh Nguyễn Minh C, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị P đều khai không biết việc anh Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị H chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Vũ Văn Đ là không có căn cứ và mâu thuẫn với các tài liệu chứng cứ như đã nêu trên.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, ngày 22/10/2024, ông Nguyễn Văn N đã khai với Tòa án cấp phúc thẩm nội dung như sau: thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 ông N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 12/2005. Trước khi được cấp Giấy chứng nhận ông N đã trồng 120 cây thông lầy nhựa. Đến tháng 02/2013, gia đình ông N đã họp gia đình để chuyển

quyền cho anh Nguyễn Văn B sử dụng thửa đất số 76 nêu trên; và viết Giấy giao đất đòi cho anh B. Năm 2014 anh Đ có đến hỏi mua thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24, nhưng ông N nói đã cho anh B rồi. Ngày 04/11/2014 vợ chồng anh Bình bán đất cho anh Đ thì ông N không biết. Ông N làm nghề thầy cúng nhưng ông N không cúng chuyển mộ cho anh B và anh Đ, mà ông N chỉ thắp hương xin phép để anh Đ rời mộ đi. Ông N xác nhận chữ ký trong đơn đề nghị anh Đ viết ngày 28/4/2016 đúng là chữ ký của ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Văn B cho rằng ngày 04/11/2014, sau khi anh B, chị H và anh Đ ký kết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì anh Đ có viết giấy biên nhận với nội dung anh Đ đang sử dụng mảnh đất trồng cây lâu năm nhận quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn B ngày 14/11/2014, để trồng cây cối hoa màu cải tạo đất đến hết tháng 12 năm 2020 anh Đ bàn giao lại quyền sử dụng đất cho anh B theo thỏa thuận. Anh Vũ Văn Đ tại phiên tòa phúc thẩm khai xác nhận năm 2016 khi san gạt, bóc súc đất để hạ thấp mặt bằng, cải tạo đất, đất đá có sạt lở xuống phía sau nhà anh B, anh B đã đe dọa kiện anh Đ lên xã, vì vậy anh Đ có viết giấy biên nhận như trên và cam kết trong quá trình cải tạo đất hạ thấp mặt bằng anh Đ xin chịu toàn bộ trách nhiệm. Nhưng thực tế từ sau khi viết giấy cam kết cho đến thời điểm hiện nay thì giữa anh Đ và anh B chưa thỏa thuận về việc anh Đ sẽ chuyển nhượng bàn giao lại quyền sử dụng đất cho anh B. Anh B khai giữa anh B và anh Đ đã thỏa thuận về việc đến hết tháng 12/2020 anh Đ bàn giao lại quyền sử dụng đất cho anh B và anh B không phải trả tiền cho anh Đ; nhưng anh B không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Xét thấy Giấy biên nhận với nội dung nêu trên không ghi ngày tháng năm viết giấy biên nhận, nhưng các đương sự đều thừa nhận giấy biên nhận được lập sau khi các bên đã ký kết Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 04/11/2014. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án này là khởi kiện yêu cầu tuyên Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 04/11/2014 vô hiệu; vì vậy theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ án dân khi có đơn khởi kiện và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện. Anh B cho rằng anh Đ không thực hiện theo cam kết ghi trong Giấy biên nhận nêu trên, nhưng anh B không khởi kiện đối với nội dung ghi trong Giấy biên nhận này; vì vậy nếu các đương sự không thống nhất được với nhau thì dành quyền cho các đương sự được quyền khởi kiện về tranh chấp dân sự theo quy định của pháp luật bằng một vụ kiện khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh B khai không chuyên nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ, khi san gạt bốc xúc đất đòi anh Đ có hỏi mượn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 811727, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 05569, ngày 08/12/2005 tên người sử dụng Hộ ông Nguyễn Văn N với mục đích tránh người khác làm phiền khi bán đất, khi nào gia đình anh B cần thì anh Đ trả lại. Nhưng anh B không giải thích được lý do anh B đưa cho anh Đ bản gốc Biên bản họp gia đình lập ngày 20/02/2013 và bản gốc Giấy giao đất đòi lập ngày 20/02/2013.

Kết quả xem xét thẩm định lại tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 17/12/2024 đã tiến hành lồng ghép được diện tích 1.817,5m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 811727, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 05569, ngày 08/12/2005 tên người sử dụng Hộ ông Nguyễn Văn N trên thực địa. Diện tích 1.817,5m² đất trên liền kề với diện tích gia đình ông Nguyễn Văn N đang sử dụng, vì vậy lời khai của ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị D, anh Nguyễn Minh C, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H1, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị P khai không biết việc vợ chồng anh B chị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ và anh Đ đã chặt bỏ cây T2, đưa máy móc vào bốc xúc đất đá hạ thấp mặt bằng trong thời gian từ năm 2014 đến năm 2020 là không có cơ sở chấp nhận.

Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị H với anh Vũ Văn Đ ngày 04/11/2014 đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 được UBND thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/5/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N, vô hiệu là không chính xác, trái với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị H với anh Vũ Văn Đ ngày 04/11/2014 vô hiệu.

Từ những phân tích và viện dẫn nêu trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Văn Đ và chị Đinh Thị M.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Văn B:

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Văn B giữ nguyên nội dung kháng cáo: khi anh B bàn giao thửa đất cho anh Đ, thì trên đất có hoa màu và đất còn nguyên vẹn. Nhưng tới nay anh Đ đã chặt cây và cũng đã cuốc đi khoảng gần 20.000m³ đất mang bán; và còn sử dụng quá hạn so với bản cam kết. Cụ thể, từ năm 2020 đến nay

(đường cho đơn vị khác thuê). Anh B đề nghị xét xử phúc thẩm, giải quyết cho anh B cho thấu tình, đoạt lý. Và trình bày về nội dung kháng cáo đề nghị giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu, anh Đ phải bồi thường giá trị của hơn 100 cây thông nhựa có độ tuổi hơn 20 năm và giá trị của gần 20.000m³ đất đồi anh Đ đã bốc xúc đi; nhưng không đưa ra được giá tiền cụ thể yêu cầu anh Đ bồi thường mà chỉ đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị H với anh Vũ Văn Đ ngày 04/11/2014 không bị vô hiệu như đã phân tích và viện dẫn tại mục [2.2] nêu trên; vì vậy kháng cáo của anh Nguyễn Văn B không có cơ sở chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B không được chấp nhận, vì vậy anh B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Anh B đã thực hiện xong.

[5]. Về án phí: kháng cáo của anh Vũ Văn Đ và chị Đinh Thị M được chấp nhận một phần vì vậy anh Đ và chị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của anh Nguyễn Văn B không được chấp nhận, nhưng do bản án bị xử một phần, vì vậy anh B 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 anh Vũ Văn Đ và chị Đinh Thị M.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn B

Sửa Bản án sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 28/02//2024 của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 96, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 91, Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688, Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, giữa vợ chồng anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị H với anh Vũ Văn Đ ngày 04/11/2014 đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 24 được UBND thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 08/5/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Văn N, vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của anh Nguyễn Văn B. Buộc anh Vũ Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn N quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 811727, ngày 08/12/2005, đứng tên người sử dụng đất: Hộ ông (bà) Nguyễn Văn N, thửa đất số 76; tờ bản đồ số 24, Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; địa chỉ: thôn M, xã Đ, huyện Y (nay là khu H, phường Đ, thị xã Q), tỉnh Quảng Ninh.

3. Về chi phí tố tụng khác: anh Nguyễn Văn B phải chịu 9.968.314 đồng (*Chín triệu, chín trăm sáu mươi tám nghìn, ba trăm mười bốn đồng*) tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh B đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn B phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 2.875.000 đồng (*Hai triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) anh B đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai số 0010620 ngày 19/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên. Trả lại anh B 2.575.000đ (*Hai triệu năm trăm bảy mươi năm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0010620 ngày 19/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Vũ Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh Đ 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí anh Đ đã nộp tại Biên lai số 0003858 ngày 28/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Chị Đinh Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị M 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí chị M đã nộp tại Biên lai số 0003857 ngày 28/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Anh Nguyễn Văn B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh B 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí anh B đã nộp tại Biên lai số 0003865 ngày 27/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ninh.
- TAND TX Quảng Yên.
- THADS TX Quảng Yên.
- Các đương sự.
- Lưu HS - VP.

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

Nguyễn Hồng Ánh