TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2022/DS-PT
Ngày 30 - 12 - 2022
V/v tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giải quyết giao dịch dân sự vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Minh Hồng

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà*:**

Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 82/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giải quyết hậu quả giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Nguyễn Tiến D; sinh năm 1965;

2. Bà Lê Thị H; sinh năm 1966;

Cùng cư trú: Xóm SĐ, xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến D*: Bà Lê Thị H; sinh năm 1966; địa chỉ: Xóm SĐ, xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 12 năm 2022.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H1; sinh năm 1938; địa chỉ: Xóm TC, xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1*:

Ông Nguyễn Văn Kh; sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm TC, xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 28-4-2022.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị H1:* Luật sư Lại Huy Phát - Văn phòng luật sư Huy Phát thuộc Đoàn luật sư H Nội.

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

1. Bà Phạm Thị Nh; sinh năm 1976; địa chỉ: Xóm TC, xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định.

2. Bà Phạm Thị Ng; sinh năm 1952; địa chỉ: Xóm Cồn Tròn Tây, xã Hải Hòa, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

3. Ông Phạm Văn N; sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp Hải Lâm, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

4. Ông Phạm Ngọc V; sinh năm 1960; địa chỉ: NH số 1, ngõ 111, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, tHnh phố H Nội.

5. Ông Phạm Ngọc T; sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp Hải Lâm, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Ông Phạm Văn T1; sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp Hải Lâm, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông T và ông T1:*

Ông Nguyễn Văn Kh; sinh năm 1974; địa chỉ: Xóm TC, xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 23-5-2022.

7. Bà Phạm Thị T2; sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm Tây Cát, xã Hải Lý, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Hoàng Văn Xuyên; sinh năm 1950; địa chỉ: Xóm SĐ, xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định.

2. Ông Vũ Văn Đoàn; sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm SĐ, xã HC, huyện HH, tỉnh Nam Định.

3. Ông Nguyễn Văn Tĩnh; sinh năm 1968; địa chỉ: Xóm Tây Sơn, xã Hải Chính, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H1 là bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà H, ông Khương, luật sư Phát có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 01-3-2022 và quá trình tố tụng tại Toà án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D;

bà Lê Thị H trình bày:

Khoảng năm 1996, NH nước chủ trương mở rộng tuyến đê biển trong đó có đoạn đê qua địa phận xã Hải Chính; đồng thời, với chính sách hỗ trợ từ Chính phủ Đan Mạch, Ủy ban nhân dân (UBND) các xã ven biển đã vận động người dân sinh sống ở vùng sát ven chân đê di dời chỗ ở, để tránh những ảnh hưởng nặng nề từ thiên tai. Sau khi, được vận động, nhiều hộ dân tự nguyện chuyển chỗ ở, những hộ khó khăn được NH nước hỗ trợ một phần. Đối với hộ bà Nguyễn Thị H1 sau khi ông Lệ (chồng bà Hoa) chết, bà Hoa bán nếp nH gỗ cổ xây dựng trên thửa đất số 6 tờ bản đồ số 21 (sau đây viết tắt thửa đất số 6) xã Hải Chính và mua thổ đất khác tại xóm Trung Châu, xã Hải Chính để ở, thửa đất số 6 chỉ còn lại gian bếp đã cũ và phần đất trống tan hoang, không cây cối hoa màu, không người ở.

Năm 2002, vợ chồng ông D bà H mua lại của bà Hoa thửa đất trên. Theo thỏa thuận, bà Hoa đồng ý chuyển nhượng cho ông D bà H với giá 5.000.000đồng; có vị trí: Phía Đông giáp đê, phía Tây giáp thổ ông Xuyên, phía Bắc giáp thổ ông Hải, phía Nam giáp thổ ông Thái. Ngày 15-12-2002, ông D bà H giao đủ số tiền đồng thời lập hợp đồng chuyển nhượng với tên gọi "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và cùng nhau ký kết. Tuy nhiên, để giảm tiền thuế sang tên, ông D thống N với bà Hoa chỉ ghi trong văn bản hợp đồng giá trị chuyển nhượng là 2.000.000đồng. Do ông Lệ chết trước đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên bà Hoa, nên việc ký kết văn bản hợp đồng và việc nhận tiền chỉ có chữ ký của người đại diện các hộ là ông D và bà Hoa (tức Lệ).

Cùng thời điểm, ông D bà H còn nhận chuyển nhượng thửa đất số 5 tờ bản đồ 21 (sau đây viết tắt là thửa đất số 5) của vợ chồng ông Hải bà Sen, liền kề phía Đông thửa đất số 6 nhận chuyển nhượng từ bà Hoa. Từ năm 2003, ông D bà H đã hút đất cát, cải tạo, san lấp cả hai thửa đất số 5 và thửa đất số 6 xây đầm hồ, mua sắm máy móc trang thiết bị nuôi cá, thả tôm; xây hầm chứa than, thức ăn và làm nH cấp bốn để ở trông coi từ đó cho đến nay. Do cải tạo, san lấp sử dụng chung nên hiện trạng không còn nhìn thấy ranh giới giữa hai thửa. Quá trình cải tạo, sử dụng, xây dựng công trình trên đất, ông D bà H không bị cơ quan có thẩm quyền ra quyết định đình chỉ hay quyết định xử phạt vi phạm Hnh chính; giữa ông D bà H, gia đình bà Hoa, bà Sen không xảy ra tranh chấp liên quan đến việc sử dụng hai thửa đất.

Do điều kiện khó khăn, công việc làm ăn không thuận lợi, nên ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông D bà H chưa làm thủ tục sang tên. Thời gian sau, ông D bà H nhiều lần yêu cầu bà Hoa làm thủ tục sang tên, nhưng gia đình bà Hoa nói do sổ đỏ ghi nhận quyền sử dụng đất chung cả hai thửa gồm: Thửa đất đang ở và thửa đất số 6 đã chuyển nhượng và gia đình đã thế chấp sổ đỏ vay vốn tại Ngân Hng. Khoảng từ năm 2016 đến nay, ông D bị bệnh, đi lại nói năng không còn linh hoạt, gia đình tập trung chữa bệnh cho ông D mà không để ý

đến các việc khác. Ao đầm bà H cho ông Tĩnh (em trai ông D) cùng góp vốn nuôi trồng thủy sản, hoạch toán phân chia theo từng vụ.

Do thửa đất số 5 và thửa đất số 6 bị thu hồi để mở đường bộ ven biển, nên ngày 23-4-2021, UBND xã Hải Chính thông báo cho hộ ông D đến nH văn hóa xóm Sơn Đông, để ký xác nhận diện tích đất, thì ông Khương con rể bà Hoa cũng đến ký. Vì cùng thửa đất số 6 mà có hai hộ nhận ký, nên cán bộ Sở Tài nguyên không cho ký. Sau đó, bà Nh con gái bà Hoa làm đơn gửi UBND xã Hải Chính đề nghị giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông D bà H.

Ngày 27-4-2021, UBND xã Hải Chính mời hai bên lên làm việc. Khi đó, ông D bà H mới biết, khi nghe tin có tuyến đường bộ ven biển đi qua thửa đất số 6, gia đình bà Hoa bàn nhau làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất 6 cho bà Nh là con gái bà Hoa. Bà Nh đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và được cơ quan NH nước có thẩm quyền phê duyệt vào trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hoa từ cuối năm 2018. Khi làm thủ tục tặng cho thửa đất số 6, gia đình bà Hoa và cơ quan NH nước có thẩm quyền không thông báo, nên ông D bà H không biết.

Ngoài ra, vì tin tưởng ông Khương hứa sẽ lấy sổ đỏ từ Ngân Hng về, để làm thủ tục sang tên, nên ông D bà H chủ quan không có đơn đề nghị UBND xã Hải Chính ngăn chặn từ trước. Thực tế, bà Hoa có thế chấp sổ đỏ thửa đất số 6 để vay vốn tại Ngân Hng hay không, vợ chồng ông D bà H không biết. Tuy nhiên, từ khi ông D bà H nhận chuyển nhượng và sử dụng đến nay, không ai đến tranh chấp và không thấy Ngân Hng đến thẩm định.

Tại UBND xã Hải Chính, khi được phân tích, gợi ý, ông D bà H và bà Hoa, ông Khương, bà Nh đã thỏa thuận: Khi NH nước đo, kiểm đếm tài sản gắn liền trên đất và đền bù được bao nhiêu thì ông D bà H đứng ra nhận, chia cho bà Hoa 60% trên tổng số tiền đền bù, gia đình ông D được hưởng 40%. Gia đình bà Hoa có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông D bà H phần đất còn lại sau thu hồi. Giao ông D bà H đứng ra làm thủ tục kê khai và nhận đền bù, sau đó chia tiền theo tỷ lệ đã thỏa thuận.

Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện nay, thửa đất này vẫn chưa có phương án và kế hoạch đền bù cụ thể. Hơn nữa, ông D bà H thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoa là công khai, hợp pháp, người dân trong xóm ai cũng công nhận, nên thỏa thuận nêu trên không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho ông D bà H nên sau đó, ông D bà H không N trí. Nay ông D bà H khởi kiện yêu cầu giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-12-2002 giữa ông D bà H với bà Hoa (tức Phạm Thị Lệ) đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 21 xã Hải Chính diện tích 960 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị H1.

2. Tuyên bố giao dịch tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 6, tờ bản đồ số 21 xã Hải Chính diện tích 960 m^2 được lập giữa bà Nguyễn Thị H1 với các thừa kế của ông Phạm Văn Lệ và bà Phạm Thị Nh là vô hiệu.

Ông D bà H không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoa và quan điểm của các thừa kế của ông Lệ về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-12-2002 giữa ông D và bà Hoa. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

* Tại bản tự khai ngày 29-4-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Nguyễn Văn Kh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; ông Khương và bà Phạm Thị Nh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều trình bày:

Bà Hoa và ông Lệ có tất cả 8 người con gồm: Bà Phạm Thị Khen, bà Phạm Thị Ng, ông Phạm Ngọc V, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Nh, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị T2. Bà Khen chết từ nhỏ, khi chưa lập gia đình; ông Lệ chết năm 1989 không để lại di chúc; bố mẹ đẻ ông Lệ chết trước ông Lệ.

NH gỗ 5 gian và quyền sử dụng thửa đất 6 diện tích 960 m^2 là tài sản chung của ông Lệ, bà Hoa. Năm 2000, bà Hoa kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hoa. Thực hiện cuộc vận động di dân, bà Hoa đã bán ngôi nH cổ bằng gỗ 5 gian cho người ở Hải Phòng, chia cho các con 1 phần tiền và phần còn lại mua đất làm nH tại xóm Trung Châu để ở. Khi đó, bà Nh, bà T2, ông T1 còn ở cùng bà Hoa, những người con còn lại đã xây dựng gia đình ở riêng.

Sau khi mẹ con bà Hoa chuyển về xóm Trung Châu ở, ông Khương đi làm ăn xa, ông D đến thỏa thuận với bà Hoa, đưa bà Hoa nhận 2.000.000đ và viết giấy đưa bà Hoa ký tên. Bà Hoa chỉ ký mà không đọc nội dung, hiểu là cho ông D mượn đất nuôi trồng thủy, hải sản. Khi nhận tiền và ký giấy với ông D; bà Hoa không nói, các con bà Hoa không ai biết. Từ năm 2003, bà Hoa cùng vợ chồng ông Khương bà Nh thấy ông D bà H múc đất, cải tạo thửa đất của bà Hoa cùng với thửa đất liền kề của ông Hải bà Sen để nuôi trồng thủy sản. Vì chưa có nhu cầu sử dụng nên bà Hoa, ông Khương bà Nh không tranh chấp với ông D bà H. Từ khi sử dụng đất đến nay, ông D bà H không đưa thêm cho bà Hoa bất cứ khoản tiền nào khác.

Vì các anh chị em trong gia đình đều đã ở riêng, điều kiện khá giả nên khoảng năm 2018, bà Hoa và các anh chị em đã thống N làm thủ tục tặng cho bà Nh toàn bộ thửa đất số 6 và thửa đất bà Hoa đang ở tại xóm Trung Châu, Hải Chính. Thủ tục tặng cho đã hoàn tất. Khi làm thủ tục tặng cho, bà Nh, bà Hoa và các con bà Hoa không thông báo cho ông D bà H vì cho rằng không liên quan đến quyền lợi của ông D bà H. Việc bà Hoa kê khai cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất năm 2000 và việc bà Hoa tặng cho bà Nh toàn bộ thửa đất số 6, đến nay bà Hoa cũng như các con bà Hoa không ai có ý kiến đề nghị gì.

Tuy nhiên, bà Hoa và các con đều khẳng định chỉ cho ông D bà H mượn thửa đất số 6 sử dụng nuôi tôm. Ông D đã trả cho bà Hoa số tiền 2.000.000đồng, bà Hoa ký giấy nhưng không đọc nên không biết đã ký giấy chuyển nhượng. Do vậy, bà Hoa và các con bà Hoa không N trí với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoa với ông D bà H và không N trí yêu cầu tuyên bố giao dịch tặng cho giữa bà Hoa với các thừa kế của ông Lệ và bà Nh vô hiệu.

Nay ông D bà H không N trí với nội dung hai bên đã thỏa thuận tại UBND xã Hải Chính, nên bà Hoa yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D bà H với bà Hoa; giữ nguyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 6 giữa bà Hoa với các thừa kế của ông Lệ và bà Nh; yêu cầu ông D bà H trả lại toàn bộ thửa đất cho bà Nh sử dụng.

* Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Ngọc V, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị Ng, bà Phạm Thị T2 đều có cùng ý kiến, quan điểm của bà Nh ông Khương. Nay ông D bà H khởi kiện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn N trí phương án hòa giải tại UBND xã Hải Chính; trường hợp ông D bà H không N trí thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo yêu cầu của bà Hoa và bà Nh.

* Tại bản tự khai ông Nguyễn Văn Tĩnh trình bày: Ông là em ông D. Từ khi ông D bị ốm, sức khỏe yếu không còn nhanh nhẹn thì bà H đã mời ông cùng bỏ vốn sản xuất chung, lợi nhuận chia theo vụ, máy móc, tài sản cố định phục vụ sản xuất là của ông D bà H; ông không đóng góp gì. Sau khi ông nộp bản tự khai, theo yêu cầu của Tòa án thì tôm chết, UBND xã có thông báo các hộ dân, không tiếp tục khai thác để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, nên ông không còn tài sản gì liên quan tại thửa đất số 5 và thửa đất số 6 nữa, toàn bộ tài sản là của ông D bà H. Thời điểm hai bên giao dịch nhận chuyển nhượng đất, ông không biết nhưng suốt quá trình cộng tác, ông không thấy có ai đến tranh chấp về quyền sử dụng đất. Do không còn quyền lợi liên quan đến tài sản tranh chấp nên ông đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 01-8-2022, người làm chứng ông Hoàng Văn Xuyên và ông Vũ Văn Đoàn trình bày:

Hộ ông Xuyên, hộ ông Đoàn đều là các hộ có đất liền kề phía Tây và phía Bắc hai thửa đất hiện đang tranh chấp giữa ông D bà H và bà Hoa, bà Sen. Ở vùng nông thôn Hải Hậu nói chung, phụ nữ sau khi lập gia đình thường được gọi theo tên chồng mà không gọi tên khai sinh nên bà Hoa vợ ông Lệ thường được dân làng gọi là bà Lệ.

Khoảng từ năm 2000 đến năm 2004, UBND xã Hải Chính vận động người

dân sinh sống ở vùng sát ven chân đê di dời chỗ ở để giảm thiểu thiệt hại do thiên tai, hộ nào thuộc diện quá khó khăn có thể được xem xét hỗ trợ. Rất nhiều hộ dân đã lên tiếng bán nH đất, nhưng thời điểm đó rất khó bán. Hộ ông Xuyên và hộ ông Đoàn do không bán được nH đất, không có điều kiện chuyển đổi chỗ ở.

Do trước đó, ông D bà H cũng đã canh tác tại vùng xâm canh lân cận nên khi biết hộ bà Hoa, hộ bà Sen chuyển chỗ ở, đất đai để không nên ông D bà H đã mua lại để tiện thể cùng canh tác. Tuy nhiên, việc ông D bà H thỏa thuận, lập hợp đồng với bà Hoa cụ thể như thế nào ông Xuyên, ông Đoàn đều không chứng kiến. Từ năm 2003, ông D bà H đến nhận đất, thuê máy múc đất, đào ao, xây hồ, xây bờ kè, xây hầm chứa nước, thức ăn, xây nH cấp bốn ở trông coi đầm hồ. Khi đó, ông Xuyên, ông Đoàn biết ông D, bà H đã nhận chuyển nhượng thổ đất hộ bà Sen chồng là ông Hải với giá 8.000.000đồng và nhận chuyển nhượng thổ đất hộ bà Hoa với giá 5.000.000đồng. Từ khi nhận đất sử dụng đến nay, giữa ông D bà H và hộ bà Hoa, hộ bà Sen và các hộ liền kề không xảy ra tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, theo ông Xuyên và ông Đoàn, với trình độ dân trí và tư tưởng đã tHnh lối mòn của người dân quê thì việc mua bán đất đai hầu như do người chủ gia đình đứng ra giao dịch. Vì vậy, tại địa phương, trường hợp mua bán với thủ tục giấy tờ đơn giản như ông D bà H diễn ra phổ biến. Do đó, ông Xuyên, ông Đoàn đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của người dân.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định đã quyết định.

Căn cứ các Điều 400, 690, 705, 706, 708, 709, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, 131, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, 113 Luật Đất đai năm 2003; điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị H.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập năm 2018 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn V, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị Ng, bà Phạm Thị T2 và bà Phạm Thị Nh vô hiệu một phần.

- Buộc ông Nguyễn Tiến D, bà Lê Thị H phải trả cho bà Phạm Thị Nh số tiền 264.000.000đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Phạm Thị Nh số tiền 616.000.000đồng.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15-12-2002 giữa ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị H1 bị vô hiệu một phần.

Giao ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 21 xã Hải Chính diện tích 960m^2 (trong đó đất ONT: 160m^2; đất CLN: 345 m^2; đất NTS: 435 m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 352491 do UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 14-9-2000, tên người sử dụng hộ bà Nguyễn Thị H1.

4. Buộc ông Nguyễn Văn Kh và bà Phạm Thị Nh phải có nghĩa vụ bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 352491 do UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 14-9-2000, tên người sử dụng hộ bà Nguyễn Thị H1 cho ông D bà H để ông D bà H làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Ông D, bà H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án; sau đó có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 352491 do UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 14-9-2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị H1 cho ông Khương, bà Nh do còn liên quan đến quyền sử dụng các loại đất khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; lãi suất do chậm thi Hnh bản án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022 bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:

* Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của ông D bà H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu là không khách quan vì: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15-12-2002 vô hiệu toàn bộ, không phải vô hiệu một phần; cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông D bà H và 02 nhân chứng là ông Hoàng Văn Xuyên và ông Vũ Văn Đoàn trong khi 02 nhận chứng này không trực tiếp chứng kiến việc giao dịch mua bán đất. Cấp sơ thẩm thừa nhận việc chuyển nhượng 960m^2 đất giá 5.000.000đồng nhưng giấy chuyển nhượng chỉ ghi 02 triệu đồng để trốn thuế nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 15-12-2002 vô hiệu toàn bộ. Nếu việc chuyển nhượng 960m^2 đất giữa bà Hoa với ông D bà H là 5.000.000đồng, giấy chuyển nhượng chỉ ghi 2.000.000đồng thì ông D bà H còn nợ bà Hoa 3.000.000đồng, việc giao tiền chưa quá 2/3 giá trị hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu toàn phần. Thửa đất số 6 diện tích 960m^2 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận là cấp cho hộ bà Hoa, trong khi đó hộ bà Hoa tại thời điểm cấp GCNQSDĐ còn có bà Nh, ông T1, bà T2 nhưng việc ký hợp đồng chuyển nhượng thiếu chữ ký của 3 người này, bản án công nhận vô hiệu một phần bằng 540m^2 của bà Hoa bán cho ông D là không có căn cứ mà phải bằng 960m^2 : 4 = 215 m^2 mới đúng. Cấp sơ thẩm giao hiện vật cho ông D bà H là không đúng.

* Bản án sơ thẩm có dấu hiệu vi phạm tố tụng nghiêm trọng, trong việc đánh giá chứng cứ với lý do sau: Cấp sơ thẩm thừa nhận nội dung 02 nhân chứng gián tiếp là ông Hoàng Văn Xuyên và ông Vũ Văn Đoàn nghe ông D nói lại có việc mua bán thửa đất giá 5 triệu đồng, nhưng trong giấy chỉ ghi có 2 triệu đồng. Nhưng lại không thừa nhận 07 nhân chứng nghe thấy bà Hoa cho ông D thuê 960m^2 là không hợp pháp.

* Hợp đồng tặng cho của bà Hoa cùng các con cho bà Nh không vô hiệu một phần vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-12-2002 vô hiệu toàn phần nên bà Hoa và các con tặng cho bà Nh thửa đất số 6 diện tích 960m^2 ngày 20 -12-2018 là hợp pháp và không có lỗi.

Yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của ông D bà H, theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoa với ông D bà H vô hiệu và công nhận hợp đồng tặng cho của bà Hoa với các con bà Hoa cho bà Nh là có hiệu lực, buộc ông D bà H phải trả 960m^2 đất thuộc cho bà Nh.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà H giữ nguyên đơn khởi kiện và trình bày không N trí kháng cáo của bà Hoa.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hoa giữ nguyên đơn kháng cáo của bà Hoa và N trí với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoa trình bày:

Nội dung khởi kiện và lời trình bày của bà H có nội dung mâu thuẫn vi phạm điều cấm quy định Điều 123 BLDS năm 2015 cụ thể khi có dự án làm đường bộ ven biển, gia đình ông D bà H mới quan tâm đến thửa đất số 6, nảy sinh quyền lợi và phản đối việc bà Hoa tặng cho thửa đất bà Nh. Nếu Ủy ban nhân dân xã và địa chính xã Hải Chính biết việc bà Hoa chuyển nhượng thửa đất số 6 thì đã ngăn chặn việc bà Hoa và các con tặng cho bà Nh và thông báo cho ông D biết vì ông D làm cán bộ UBND xã Hải Chính. Gia đình bà Hoa và các con không tranh chấp với ông D bà H vì các con bà Hoa đều tin ông D bà H thuê đất của bà Hoa lâu dài.

Bà H khai có mua đất của bà Hoa với giá 5 triệu đồng nhưng lập văn bản bán đất ngày 15-12-2002 giá là 2 triệu đồng có dấu hiệu lừa dối nhằm mục đích trốn thuế là vi phạm quy định tại Điều 123 BLDS năm 2015 nên giấy viết tay là vô hiệu toàn bộ cả về nội dung và hình thức.

Căn cứ vào hồ sơ địa chính thửa đất số 6 đứng tên ông Lệ chồng bà Hoa, việc bà Hoa và các con bà Hoa tặng cho thửa đất số 6 cho bà Nh là đúng quy định pháp luật. Pháp luật quy định việc chuyển nhượng phải lập tHnh hợp đồng chuyển nhượng, giấy chuyển nhượng là giấy viết tay là không hợp pháp.

Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Hoa và các con bà Hoa với bà Nh vô hiệu một phần là không đúng.

Bản án sơ thẩm áp dụng pháp luật không khách quan có lợi cho ông D bà H, có dấu hiệu vi phạm tố tụng đã căn cứ vào lời khai của người làm chứng là ông Đoàn và ông Xuyên thừa nhận việc chuyển nhượng đất là 5 triệu đồng, theo giấy viết tay ông D bà H mới trả 2 triệu đồng cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 BLDS là không đúng và giao thửa đất cho ông D bà H là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và buộc ông D bà H trả lại cho bà Nh 960m^2 đất tại thửa đất số 6 tờ bản đồ 21 xã Hải Chính là phù hợp quy định pháp luật.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp Hnh đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm về giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần cụ thể buộc bà Hoa trả cho ông D bà H là 615.000.000đồng; buộc ông D bà H phải trả cho chị Nh là 882.000.000đồng. Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Tiến D có văn bản ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp nên Hội đồng xét xử tiến Hnh xét xử vắng mặt ông D.

[1.1] Bà Hoa, ông T, ông T1 có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Kh giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp, nên Hội đồng xét xử tiến Hnh xét xử vắng mặt bà Hoa, ông T, ông T1.

[1.2] Bà Phạm Thị Nh, bà Phạm Thị Ng, ông Phạm Văn N, ông Phạm Ngọc V, bà Phạm Thị T2 đã được tống đạt hợp lệ giấy triệu tập phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến Hnh xét xử vắng mặt họ. Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Kh trình bày những người này ủy quyền bằng miệng cho ông Khương tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm.

[1.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông D, bà H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà Hoa

theo "Giấy nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 15 tháng 12 năm 2002. Quá trình giải quyết vụ án, bà Hoa có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà Hoa là vô hiệu. Xét thấy, việc bà Hoa yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cũng cùng quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy yêu cầu này của bị đơn chính là quan điểm phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do vậy, cấp sơ thẩm xác định bị đơn có yêu cầu phản tố là không đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-12-2002:

[2.1] Xét kháng cáo về lời trình bày của các nhân chứng: Các nhân chứng ông Hoàng Văn Xuyên và ông Vũ Văn Đoàn trình bày, đều nghe thấy ông D nói lại việc mua thửa đất số 6 diện tích 960m^2 với giá 5 triệu đồng; và lời trình bày của các nhân chứng gồm: Ông Nguyễn Văn Trường, ông Lê Văn Tiến, ông Nguyễn Văn Hạnh, bà Nguyễn Thị Sen, ông Phạm Văn Đoàn, ông Vũ Văn Tạo, ông Vũ Văn Tạc đều trình bày, có nghe nói bà Hoa cho ông D bà H thuê thửa đất đang tranh chấp sử dụng lâu dài. Hội đồng xét xử xét thấy, các nhân chứng đều gián tiếp biết việc ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 6 của bà Hoa và gián tiếp biết việc bà Hoa cho ông D bà H thuê thửa đất số 6 sử dụng lâu dài mà không trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng hay cho thuê thửa đất số 6 này.

[2.1.2] Tuy nhiên, căn cứ vào giấy nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 15 tháng 12 năm 2002 bút lục 138 có có nội dung năm 1996 vì điều kiện NH nước đắp đê không may nH ở của tôi (bà Lệ) gần đê nay phải di dời vào xóm Trung Châu để tiện cho việc sinh hoạt và sinh sống. Nay tôi (bà Lệ) thỏa thuận và nhượng lại cho ông Nguyễn Tiến D thổ đất ở xóm Sơn Đông có vị trí phía Đông giáp đê, phía Tây giáp đất nH ông Xuyên, phía Bắc giáp đất ông Hải, phía Nam giáp đất ông Thái với số tiền 2.000.000đồng. Như vậy, có căn cứ xác định ngày 15-12-2002 giữa bà Hoa và ông D có lập văn bản thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 6 với giá 2 triệu đồng. Vì vậy, việc bị đơn và các nhân chứng trình bày có việc bà Hoa cho ông D thuê thửa đất 6 lâu dài là không có căn cứ.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị Ng, bà Phạm Thị Nh đều trình bày, xác nhận chữ Phạm Thị Lệ tại giấy nhượng đất ngày 15-12-2002 là chữ của bà Hoa, nhưng nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Hoa không đọc nên không biết nội dung. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Khương trình bày nghe bà Hoa nói có ký vào giấy ngày 15-12-2002 nhưng không đọc nội dung. Do vậy, xác định chữ Phạm Thị Lệ tại giấy nhượng đất ngày 15-12-2002 là chữ của bà Hoa (ghi theo họ và tên chồng là Phạm Thị Lệ).

[2.3] Theo chứng thư nhân dân thể hiện bà Hoa có họ là Nguyễn Thị H1, tuy nhiên bà Hoa kết hôn với ông Phạm Ngọc Lệ nên lấy họ và tên chồng là Phạm Thị Lệ; mặt khác tại giấy ủy quyền ngày 28-4-2022 bà Hoa tự ghi là

Nguyễn Thị H1 (tức Lệ) và bản tự khai của ông Phạm Ngọc T ngày 17-5-2022 và bản tự khai của ông Phạm Văn T1 ngày 17-5-2022 đều là các con của ông Lệ bà Hoa đều thể hiện bố là Phạm Ngọc Lệ, mẹ là Nguyễn Thị H1 (Lệ). Như vậy, có căn cứ xác định bà Hoa có tên gọi khác là Lệ và cùng là một người.

[2.4] Về giá trị nhận chuyển thửa đất số 6:

[2.4.1] Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-12-2002 thì bà Hoa chuyển nhượng cho ông D thửa đất 6 với giá 2 triệu đồng và bà Hoa đã nhận đủ tiền. Quá trình giải quyết vụ án, bà H đều trình bày việc vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 6 với giá là 5 triệu đồng nhưng để giảm thuế sang tên hai bên thống N đã ghi là 2 triệu đồng; còn phía bà Hoa không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất. Theo lời trình bày của ông Hoàng Văn Xuyên và lời trình bày của ông Vũ Văn Đoàn phản ánh khi ông D bà H đến nhận đất và thuê máy múc đất, đào ao, xây hồ, xây bờ kè, xây hầm chứa thức ăn, xây nH cấp 4 để trông coi đầm hồ thì khi đó ông Đoàn và ông Xuyên biết được ông D bà H đã nhận chuyển nhượng thổ đất của bà Hoa với giá 5 triệu đồng. Theo xác minh tại UBND xã Hải Chính cung cấp khoảng từ năm 1996 tình hình thiên tai bão lũ ảnh hưởng nặng nề đến hệ thống đê biển và cuộc sống người dân tại các vùng ven đê, thực hiện sự chỉ đạo của NH nước về việc vận động các hộ dân đang làm ăn sinh sống tại các vùng ven đê di dời đến xóm khác xa đê, thực tế nhiều người dân có nhu cầu chuyển nhượng nhưng không tìm được người mua, do tình hình khó khăn chung nên giá đất tại địa phương trong giai đoạn kể trên là không lớn. Giá trị chuyển nhượng đất mà ông D bà H đã kê khai phù hợp với lời khai của các hộ lân cận như hộ ông Xuyên, hộ ông Đoàn và phù hợp với giá thị trường tại địa phương cùng thời điểm. Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng thửa đất 6 giữa bà Hoa và ông D có giá trị 5 triệu đồng là có căn cứ.

[2.5] Về việc thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 6:

[2.5.1] Xét thấy, giao dịch về quyền sử dụng đất giữa bà Hoa và ông D xảy ra từ năm 2002 và thực tế ông D bà H đã nhận đất và sử dụng đất từ năm 2002, quá trình sử dụng đất ông D bà H đã cải tạo, san lấp, hút cát, xây hầm chứa than, chứa thức ăn, làm nH để trông coi việc nuôi thủy sản; nhưng bà Hoa và các con bà Hoa không có ý kiến gì; trong khi đó, giữa bà Hoa và ông D bà H không có quan hệ huyết thống anh em ruột thịt; tại phiên tòa và quá trình giải quyết vụ án ông Khương và bà H đều trình bày, quá trình sử dụng đất ông D bà H không phải thanh toán thêm bất cứ khoản tiền gì cho bà Hoa. Do vậy, nếu ông D bà H chưa giao đủ số tiền chuyển nhượng là 5 triệu đồng cho bà Hoa thì bà Hoa và các con bà Hoa sẽ có ý kiến và sẽ không để cho ông D bà H tiếp tục sử dụng đất thửa số 6 để nuôi thủy sản. Do vậy, có căn cứ xác định ông D bà H đã thanh toán xong số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 6.

[2.6] Xét kháng cáo về việc giấy nhượng đất ngày 15-12-2002 không có chữ ký của bà Nh, ông T1, bà T2 và bà Nh, ông T1, bà T2 có công sức đóng góp vào thửa đất.

[2.6.1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định thửa đất số 6 là tài sản chung của ông Lệ bà Hoa; bà Hoa kháng cáo cho rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ bà Hoa còn có ông T1, bà Nh và bà T2 cũng có công sức đóng góp vào thửa đất số 6 nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[2.7] Căn cứ vào giấy nhượng quyền sử dụng đất ghi số tiền nhận chuyển nhượng là 2 triệu đồng. Theo bà H trình bày việc ghi số tiền 2 triệu đồng để giảm thuế sang tên, nhưng thực tế bà ông D H chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 6, nên mục đích giảm tiền thuế khi sang tên cho ông D bà H chưa đạt được, nên không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà Hoa bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự.

[2.8] Theo nội dung giấy nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-12-2002 hai bên đã thỏa thuận việc bà Hoa chuyển nhượng thửa đất số 6 cho ông D và bà Hoa đã nhận đủ tiền, ông D bà H đã nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên theo bà H trình bày hai bên thỏa thuận bên nhận chuyển nhượng là ông D có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến nay ông D bà H chưa làm thủ tục để sang tên quyền sử dụng thửa đất số 6. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 6 các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và đang thực hiện, nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 (BLDS) để giải quyết vụ án.

[2.9] Do thửa đất số 6 có diện tích 960m^2 là tài sản chung của ông Lệ bà Hoa, nên bà Hoa được quyền sử dụng định đoạt ½ thửa đất là 480m^2; năm 1989 ông Lệ chết không để lại di chúc nên phần di sản là quyền sử dụng đất của ông Lệ được chia làm 8 kỷ phần gồm bà Hoa và 7 người con của ông Lệ bà Hoa, nên mỗi kỷ phần được hưởng là 60m^2, do vậy bà Hoa có quyền sử dụng, định đoạt đối với 540m^2 còn 420m^2 đất thuộc quyền sử dụng định đoạt của 7 người con ông Lệ bà Hoa.

[2.10] Ngày 15-12-2002 bà Hoa chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 6 có diện tích 960m^2 cho ông D là vượt quá phần đất mà bà Hoa được quyền sử dụng định đoạt, nên cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-12-2002 vô hiệu một phần đối với 420m^2 đất là có căn cứ.

[2.11] Về giải quyết hậu quả giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[2.11.1] Do ông D bà H đã quản lý sử dụng đất từ năm 2002, đã cải tạo đất và xây dựng các công trình để nuôi tôm cá, xây nH trên đất để trông coi; đồng thời cùng thời điểm nhận chuyển nhượng đất của bà Hoa thì ông D bà H còn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Sen (ông Hải đã chết) và cải tạo san lấp sử dụng chung nên hiện trạng không nhìn thấy ranh giới giữa hai thửa

đất, do vậy cấp sơ thẩm giao toàn bộ thửa đất số 6 cho ông D bà H sử dụng là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.11.2] Về xác định thiệt hại: Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 6 diện tích 960m^2 tại thời điểm năm 2002 là 5.000.000đồng nên 01m^2 có giá trị là 5.208 đồng; 420m^2 có giá trị là 2.187.360đồng. Theo kết quả định giá 1m^2 đất tranh chấp tại thời điểm giải quyết vụ án có giá trị là 2.100.000đồng nên 420m^2 đất có giá trị là 882.000.000đồng. Thiệt hại là 882.000.000đồng - 2.187.360đồng = 879.812.640 đồng.

[2.11.3] Về xác định mức độ lỗi: Năm 2002 khi bà Hoa và ông D giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 6, thì ông Lệ đã chết từ năm 1989, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ bà Hoa, nên ông D căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Hoa. Trong khoảng thời gian dài từ năm 2003 đến nay, ông D, bà H liên tục khai thác, cải tạo đất phát triển sản xuất nuôi thủy sản nhưng bà Hoa và các con bà Hoa đều không ý kiến tranh chấp gì. Năm 2018, bà Hoa và các con lại làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất này cho bà Nh là con gái nhưng không thông báo cho ông D, bà H. Bản thân vợ chồng ông Khương, bà Nh trực tiếp chung sống với bà Hoa nhiều năm nay cũng không có ý kiến gì về việc bà Hoa chuyển nhượng đất; biết việc ông D bà H đang trực tiếp sử dụng đất nhưng vẫn tiến Hnh thủ tục tặng cho mà không thông báo cho ông D bà H. Do đó, cấp sơ thẩm xác định, bà Hoa phải chịu 70% lỗi và ông D bà H phải chịu 30% lỗi là có căn cứ; thiệt hại bà Hoa phải chịu tương ứng với mức độ lỗi là 615.868.000đồng; thiệt hại ông D bà H phải chịu tương ứng mức độ lỗi là 263.943.000đồng.

[3] Xét kháng cáo về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

[3.1] Năm 2018, bà Hoa và các con ông Lệ gồm: Ông N, ông V, ông T, ông T1, bà Ng, bà T2 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 6 cho bà Phạm Thị Nh. Do 540m^2 đất bà Hoa có quyền sử dụng định đoạt đã chuyển nhượng cho ông D bà H nên hợp đồng tặng cho bị vô hiệu đối với phần đất của bà Hoa; còn 420m^2 đất thuộc quyền sử dụng của các con ông Lệ gồm: Ông N, ông V, ông T, ông T1, bà Ng, bà T2 và bà Nh. Quá trình giải quyết vụ án, các con ông Lệ gồm ông N, ông V, ông T, ông T1, bà Ng, bà T2 đều không có ý kiến đề nghị gì đối với giao dịch tặng cho, N trí tặng cho kỷ phần được hưởng cho bà Nh, do vậy hợp đồng tặng cho có hiệu lực đối với 420m^2 - 60m^2 đất (là kỷ phần của bà Nh được hưởng). Do hợp đồng tặng cho không có thiệt hại nên không xem xét về thiệt hại đối với các bên.

[3.2] Do toàn bộ thửa đất số 6 được giao cho ông D bà H sử dụng như nhận định ở phần trên; bà Hoa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vượt quá quyền sử dụng định đoạt của mình là 420m^2 đất, đồng thời các con ông Lệ đều N trí tặng cho bà Nh kỷ phần thừa kế được hưởng nên bà Hoa phải trả cho bà Nh theo giá trị mức độ lỗi là 615.868.000đồng.

[3.3] Do ông D bà H cũng có lỗi trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 420m^2 đất nên bà H phải thanh toán cho các con ông Lệ theo giá trị mức độ lỗi, nhưng do các con ông Lệ đều N trí tặng cho bà Nh kỷ phần thừa kế được hưởng nên buộc ông D bà H phải thanh toán cho bà Nh số tiền theo mức độ lỗi là 263.943.000đồng.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoa.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Hoa không được chấp nhận nên bà Hoa phải nộp án phí dân sự phúc thẩm nhưng bà Hoa là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hoa.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông D bà H được chấp nhận một phần nên ông D bà H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng.

[6.1] Ông D, bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với khoản tiền phải thanh toán cho bà Nh là 263.943.000đồng, án phí ông D bà H phải nộp là 263.943.000đồng x 5% = 13.197.000đồng. Tổng số tiền án phí ông D bà H phải nộp là 13.497.000đồng; được đối trừ với số tiền đã nộp tạm ứng là 600.000đồng số tiền ông D bà H còn phải nộp là 12.897.000đồng.

[6.2] Bà Hoa là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoa.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Điều 500, 501, 502, 129, 131, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D và bà Lê Thị H.

3. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 6 tờ bản đồ số 21 xã Hải Chính diện tích 960m^2 lập ngày 15-12-2002 giữa ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu một phần.

4. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập năm 2018 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Phạm Văn N, ông Phạm Văn V, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị Ng, bà Phạm Thị T2 với bà Phạm Thị Nh đối với thửa đất số 6 tờ bản đồ số 21 xã Hải Chính diện tích 960m^2 vô hiệu một phần.

5. Giao cho ông D và bà H được quyền sử dụng thửa đất số 6 tờ bản đồ số 21 xã Hải Chính diện tích 960m^2 (trong đó đất ONT: 160m^2; đất CLN: 345 m^2; đất NTS: 435 m^2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 352491 do UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 14-9-2000, tên người sử dụng hộ bà Nguyễn Thị H1.

- Buộc ông D, bà H phải trả cho bà Nh số tiền 263.943.000đồng**.**

- Buộc bà Hoa phải trả cho bà Nh số tiền 615.868.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án mà người phải thi Hnh án chưa thi Hnh đối với số tiền phải thi Hnh án thì phải trả lãi đối với số tiền chưa thi Hnh án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Buộc ông Nguyễn Văn Kh và bà Phạm Thị Nh phải có nghĩa vụ bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 352491 do UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 14-9-2000, tên người sử dụng hộ bà Nguyễn Thị H1 cho ông Nguyễn Tiến D, bà Lê Thị H để ông D, bà H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ông D, bà H có quyền liên hệ với cơ quan NH nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án; sau đó ông D bà H có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 352491 do UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 14-9-2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị H1 cho ông Khương, bà Nh do còn liên quan đến quyền sử dụng các loại đất khác.

7. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải nộp 5.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản. Xác nhận ông Nguyễn Tiến D, bà Lê Thị H đã nộp đủ; buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho ông Nguyễn Tiến D, bà Lê Thị H số tiền 5.000.000đồng đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hoa.

9. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông D bà H phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 13.197.000đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng

án phí ông D, bà H phải nộp là 13.497.000đồng nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đồng tại biên lai số 0006153 ngày 29 tháng 4 năm 2022 tại Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Hải Hậu. Ông D, bà H còn phải nộp 12.897.000đồng.

Bà Nguyễn Thị H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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

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

THNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Mai Thị Minh Hồng	Lại Văn Tùng	Vũ Thị Thu

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

Vũ Thị Thu