

Bản án số: **40/2023/DS -PT**

Ngày 13-12-2023

*V/v Đòi quyền sử dụng đất, tuyên bố
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu
quả hợp đồng vô hiệu*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Tuấn
Bà Hoàng Ngọc Liễu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:
Ông Lê Quý Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc “Đòi quyền sử dụng đất, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS - ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nghiêm Thị H, sinh năm: 1986 và ông Đinh Gia Bằng, sinh năm: 1981; cùng địa chỉ: Xóm P, xã L, huyện Y, tỉnh Hòa Bình.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1957 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1963; cùng địa chỉ: Xóm T, xã L, huyện Y, tỉnh Hòa Bình.

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

+ Bà Đặng Tâm H1, sinh năm: 1972 (Có đơn xin xét xử vắng mặt); Địa chỉ: C, xã L2, huyện K, tỉnh Hà Nam

+ Chị Nguyễn Thùy L3, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Khu phố A, TT Hàng Tr, huyện Y, tỉnh Hòa Bình

+ Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1990; Địa chỉ: Xóm T1, xã L, huyện Y, tỉnh Hòa Bình

+ Ủy ban nhân dân xã L, huyện Y, tỉnh Hòa Bình

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Ngọc L4 – Chủ tịch UBND xã.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thùy L3 và anh Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nghiêm Thị H và ông Đinh Gia B trình bày :

Ngày 13/6/2011 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng cho bà Đặng Tâm H 01 mảnh đất 05 mét tám mét đường Hồ Chí Minh, chiều dài 26 mét tại xóm T, xã L, huyện Y, sau khi hai bên chuyển nhượng đến ngày 19/8/2011 bà Đặng Tâm H được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ CH 00059, số phát hành BA 221966, thửa đất số 126, tờ bản đồ số 06, diện tích 126m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà Đặng Tâm H vẫn để ông T, bà H sử dụng chuồng bò trên đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 25/7/2014 bà Đặng Tâm H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà Đinh Gia B và Nghiêm Thị H thửa đất nêu trên. Đến ngày 07/01/2015 ông bà (B– H) được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ CH 04465, số phát hành BQ 326825, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 35, diện tích 126m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Địa chỉ thửa đất tại: xóm T, xã L, huyện Y.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L trình bày như sau :

Ngày 08/12/1993 hộ gia đình ông Nguyễn Văn T gồm 4 người là Nguyễn Văn T, sinh năm: 1957, Nguyễn Thị L, sinh năm: 1963, Nguyễn Thùy L3, sinh năm: 1987, Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1990 được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ 07505, số phát hành B107305, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, diện tích 950m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ngày 13/6/2011 ông T và bà L có lập Giấy viết tay bán cho bà Đặng Tâm H mảnh đất rộng 5m tám mét đường Hồ Chí Minh chiều sâu hết đất khoảng 25m đến 30m (Mảnh đất này là một phần mảnh đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6) với số tiền là 280.000.000đ (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*) bà Đặng Tâm

H ứng trước số tiền 80.000.000đ để làm thủ tục chuyển nhượng, còn lại số tiền 200.000.000đ khi nào làm xong thủ tục sang tên bà Đặng Tâm H thì bà Tâm H có trách nhiệm thanh toán nốt. Sau khi thống nhất thì toàn bộ thủ tục chuyển nhượng được giao cho anh Nguyễn Mạnh H1, một thời gian sau thì anh H1 có đến nhà và đưa cho ông T 01 Hợp đồng chuyển nhượng được đánh máy đề ngày 11/7/2011 và bảo là thay giấy viết tay hôm trước giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000đ đây là số tiền còn lại đã ghi theo giấy viết tay ngày 13/6/2011 (*bút lục số 55*) ngày 19/9/2011 thì Ủy ban nhân dân huyện Y đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Tâm H, số phát hành BA211966, số vào sổ cấp GCN: CH 00059, thửa đất số 126, tờ bản đồ số 06, diện tích 126m² tại xóm T, xã L. Đến ngày 09/3/2012 thì ông Nguyễn Văn T đã nhận nốt số tiền còn lại là 200.000.000đ tiền bán đất (*thực tế là 180.000.000đ vì đã trừ 20.000.000đ thuê bà Đặng Tâm H làm lễ*). Việc bán đất nêu trên nhằm mục đích có tiền để xin việc cho chị Nguyễn Thùy L3 là con gái của ông bà, sau khi nhận được tiền bán đất từ bà Đặng Tâm H thì ông T, bà L đã bù thêm 30.000.000đ thành tổng cộng số tiền là 310.000.000đ để đưa cho anh Nguyễn Mạnh H1 mục đích để anh Hiền nhận tiền và lo việc cho cháu Nguyễn Thùy L3, có giấy nợ của anh H1.

Nay bà Nghiêm Thị H và ông Đinh Gia B khởi kiện ông bà để đòi quyền sử dụng đất ông bà không nhất trí vì:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Tâm H đã vi phạm “Mục đích và nội dung hợp đồng trái pháp luật, đức xã hội” Hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của bà L, chị L3 và anh T1 là các thành viên có quyền sở hữu chung, thửa đất khi chuyển nhượng không được trích đo, không có ký giáp ranh giữa các hộ liền kề. Ngoài ra trước khi ông Bằng, bà H mua thửa đất của bà Đặng Tâm H thì ông bà đã nói rõ là thửa đất có tranh chấp nhưng ông B và bà H vẫn mua vì ham rẻ. Nay đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Tâm H vô hiệu, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Tâm H và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Đặng Tâm H. (*Bút lục số 56*)

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Đặng Tâm H trình bày:

Vào năm 2011 bà có quen biết anh Nguyễn Mạnh H1, thông qua anh H1 bà biết được ông T và bà L có nhu cầu bán đất, vì lúc này tại chùa có một con nuôi của bà muốn hoàn tục vì vậy thông qua anh H1 dẫn bà lên gặp ông T và bà L và mua đất của nhà ông T, hai bên thuận mua vừa bán, lúc này trên đất còn có chuồng bò dựng Bcột tạm nhưng bà nghĩ là giá trị không lớn và không cần thiết

và khi nào dùng thì ông T sẽ chuyển chuồng bò đi, còn cây cối thì được mua cùng với đất, sau đó bà đã bàn giao đủ số tiền mua cho ông T là 280.000.000đ và được giao làm 02 lần và đã được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giao mốc và cắm mốc thực địa. Sau đó do con nuôi của bà không ở nên bà đã chuyển nhượng cho ông Đinh Gia B và bà Nghiêm Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2014 với giá chuyển nhượng là 189.000.000đ (một trăm tám mươi chín triệu đồng) đổi với thửa đất có số phát hành là BA211966, số vào sổ cấp GCN: CH 00059, thửa đất số 126, tờ bản đồ số 06, diện tích 126m² tại xóm T, xã L, huyện Y. Thửa đất nêu trên bà mua của ông T và bà L là một mình bà tự mua chứ không chung với ai. Nay bà đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà. (*Bút lục số 87, 88 và 89*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan chị Nguyễn Thùy L3 trình bày:

Chị là con đẻ của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L, tại thời điểm năm 1993 gia đình chị đại diện là ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ 07505, số phát hành B107305, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, diện tích 950m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn.

Đến khoảng năm 2011 chị học xong Trung cấp được và muốn xin việc làm vì vậy ngày 13/6/2011 bố mẹ chị là Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị L có viết giấy viết tay để bán 05 mét đất mặt đường bóm đường Hồ Chí Minh và sâu khoảng 25 đến 30 mét với giá tiền là 280.000.000đ cho bà Đặng Tâm H. Sau khi chuyển nhượng cho bà Đặng Tâm H thì bố mẹ chị còn phải bù thêm 30.000.000đ thành tổng số tiền là 310.000.000đ để đưa cho anh Nguyễn Mạnh H1 (*là người môi giới và làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông T sang tên bà Đặng Tâm H*) nhằm mục đích để anh H1 xin việc cho chị nhưng sau đó anh H1 không xin được việc vì vậy đã viết giấy vay nợ gia đình chị vào ngày 20/8/2012, chị cùng bố mẹ đã tìm gặp anh H1 nhiều lần để yêu cầu trả số tiền 310.000.000đ nhưng anh H1 không trả. Nay chị Nghiêm Thị H và anh Đinh Gia B khởi kiện đòi đất chị không nhất trí và cũng có ý kiến như của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. (*Bút lục số 86*)

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan anh Nguyễn Văn T1 trình bày:

Anh là con đẻ của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L, tại thời điểm năm 1993 gia đình anh đại diện là ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Yên Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ 07505, số phát hành B 107305, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 6, diện tích 950m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn.

Vào ngày 13/6/2011 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có viết giấy viết tay để bán một phần diện tích đất là 05 mét đất mặt đường bóm đường Hồ Chí Minh và sâu khoảng 25 đến 30 mét với giá tiền là 280.000.000đ cho bà Đặng Tâm H mục đích để xin việc cho chị gái là Nguyễn Thùy L3 tuy nhiên giấy mua bán đất chỉ là tạm thời chỉ khi nào xin được việc cho chị Linh thì mới lập Hợp đồng chuyển nhượng thật. Sau khi chuyển nhượng cho bà Đặng Tâm H được 280.000.000đ thì ông T và bà L đã bù thêm 30.000.000đ được số tiền là 310.000.000đ và đưa cho anh Nguyễn Mạnh H1 nhằm mục đích xin việc cho chị gái là Nguyễn Thùy L3. Nay chị Nghiêm Thị H và anh Đinh Gia B khởi kiện đòi đất anh không nhất trí và cũng có ý kiến như của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. *(Bút lục số 85)*

Người làm chứng ông Đinh Bá D trình bày:

Ngày 13/6/2011 ông được ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L mời xuống nhà ông T và bà L để chứng kiến sự việc ông bà T L bán đất cho bà Đặng Tâm H, ông đã được chứng kiến sự việc bà Đặng Tâm H giao số tiền 80.000.000đ cho ông T và bà L là người đếm tiền. Khi ông đến nơi thì thấy giấy tờ mua bán đất đã được lập sẵn, tại thời điểm này ông thấy hai bên thuận mua vừa bán khoogn ai ép buộc gì nhau, các bên hoàn toàn tự nguyện, mãi sau này khi không xin được việc cho con thì mới xảy ra tranh chấp với nhau, bà Đặng Tâm H cũng không hứa xin việc cho cháu Linh mà là ai ông cũng không rõ. *(Bút lục 90)*

Xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện Y xác định: Tại thời điểm tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Tâm H thì ông T và bà L hay các thành viên khác trong gia đình không ai có ý kiến gì. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Tâm H được lập thành hợp đồng có chữ ký của các bên ngoài ra còn có sự chứng kiến của ông Đinh Bá D là trưởng thôn, tại thời điểm Ủy ban nhân dân xã L chứng thực hợp đồng chuyển nhượng cho các bên thì các bên hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không ai ép buộc hay bị lừa dối. Ủy ban nhân dân xã đã thực hiện việc chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật bên cạnh đó các bên tham gia có các giấy tờ giao nhận tiền và thỏa thuận các bên vì vậy việc bà Đặng Tâm H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do không có nhu cầu sử dụng nên bà Đặng Tâm H chuyển nhượng cho ông Đinh Gia B và bà Nghiêm Thị H theo đúng quy định vì vậy ông B và bà Nghiêm Thị H đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. *(Bút lục số 91, 92).*

Ngày 06/01/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác định diện tích thực tế của thửa đất là 114m² khu vực 1, vị trí 1: 99,5m²; vị trí 2: 14,5m² thửa đất số 81, tờ bản đồ số 35 loại đất ở nông thôn; đồng thời tiến hành kiểm đếm tài sản trên đất. Ngày 27/02/2023 Hội đồng định giá tài sản định giá quyền sử dụng đất có giá trị theo giá thị trường là 1.236.200.000đ; tài sản là nhà tạm, vật kiến trúc là 18.021.973; Tài sản là cây trên đất là 6.715.700đ.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 điều 227, điều 228, điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ điều 234, điều 255 điều 256, điều 599, điều 688, điều 692, điều 697, điều 699, điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, điều 167 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ điều 149, điều 150 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3, điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về Án phí lệ phí Tòa án; Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Gia B và chị Nghiêm Thị H về việc kiện đòi tài sản. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, cây cối gồm: 01 bờ tường chạy theo đất dài 24m, cao 3m từ móng; 01 chuồng chăn nuôi, mái proximang, cột bê tông cao 2m, không xây tường, diện tích 30m², 01 chuồng chăn nuôi, mái proximang, cột bê tông cao 2m, không xây tường, diện tích 10m², 01 cây chay 20 năm tuổi, chiều cao đến ngọn là 8m, thân cao 6m, đường kính 20cm (bán kính tán 5m); 01 cây trướng gà 05 năm tuổi, cao 3m, đường kính 15cm, bán kính tán 2m; 01 cây sưa 20 năm tuổi, chiều cao đến ngọn là 10m, cao thân 5m, đường kính khoảng 20cm; 01 cây xua 15 năm tuổi, chiều cao đến ngọn là 11m, cao thân 7m, đường kính khoảng 15cm; 01 cây chay ươm nhỏ. 01 bụi chuối 15 thân. trên thửa đất số 81, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất xóm Thịnh Phú, xã Lạc Thịnh, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình diện tích 126m² (có diện tích đo đạc thực tế là 114,0m²) số vào sổ cấp GCN: CH 04465, số bìa 326825 do Ủy ban nhân dân huyện Yên Thủy cấp ngày 07/01/2015 và bàn giao mặt Bthửa đất nêu trên cho hộ ông Đinh Gia B và bà Nghiêm Thị H.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/7/2011 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Tâm H vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

3/ Ghi nhận anh Đinh Gia B và chị Nghiêm Thị H tự nguyện thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền tài sản và cây cối trên đất là 24.737.673đ, ghi nhận chị Nghiêm Thị H và anh Đinh Gia B hỗ trợ tiền di dời tài sản cho ông T và bà L là 25.262.327đ. Tổng cộng chị Nghiêm Thị H và anh Đinh

Gia B phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng)

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thùy L3, anh Nguyễn Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 47, tờ bản đồ số 06, diện tích 950m² tại xóm Thịnh Phú, xã Lạc Thịnh, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình là do ông Nguyễn Văn T tự khai phá và không đủ cơ sở để khẳng định đó là tài sản riêng của ông T. Ngày 11/7/2011 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Thủy điều chỉnh biến động chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Đặng Tâm H là không đúng quy định pháp luật. Việc bà Đặng Tâm H nhận chuyển nhượng không có trích đo thửa đất và không có văn bản ký giáp ranh giữa các hộ sử dụng liền kề đúng ranh giới thửa đất là trái quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Tâm H không có văn bản thỏa thuận, không có chữ ký tại hợp đồng hoặc văn bản của các thành viên khác trong hộ gia đình là bà L, chị Linh và anh Tú là vi phạm điều cấm của pháp luật, đủ cơ sở để Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu. Những người kháng cáo không chấp nhận giao đất cho ông B và bà H vì các lý do: Bà Đặng Tâm H chuyển nhượng đất cho ông B và bà H theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/7/2014 khi đang có tranh chấp là trái pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Tâm H và ông Nguyễn Văn T vô hiệu, hủy bỏ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; kiến nghị cấp có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Tâm H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thùy Linh, anh Nguyễn Văn Tú giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Sau khi được Hội đồng xét xử phân tích, hòa giải, các đương sự thống nhất tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Cụ thể: Chị Nghiêm Thị H, anh Đình Gia B tự nguyện hỗ trợ thêm cho gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thùy L3, anh Nguyễn Văn T1, thêm 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Gia đình ông T bà L có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, cây cối, hoa màu và các tài sản khác có trên diện tích đất, để trả lại đất cho chị Nghiêm Thị H, anh Đình Gia B.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS, tuân thủ đúng quy định về việc thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử từ Điều 285 đến Điều 292 BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật đạo đức xã hội. Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình, theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Trên cơ sở các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ tòa diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bà Nghiêm Thị H và ông Đinh Gia B khởi kiện ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L, yêu cầu: Tuyên buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả lại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 35, diện tích 126m² số vào sổ CH00059, số phát hành BA 221966 địa chỉ thửa đất tại xóm T, xã L, huyện Y, tỉnh Hòa Bình. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có yêu cầu phản tố “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Tâm H xác lập ngày 11/7/2011 vô hiệu và giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu”. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại xóm T, xã L, huyện Y, tỉnh Hòa Bình. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Y căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Ngày 22/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Hòa Bình xét xử sơ thẩm. Ngày 05/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn T và và Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thùy L3 và anh Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Bà Nghiêm Thị H và ông Đinh Gia B khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải di dời toàn bộ vật dụng và tài sản, cây cối, hoa

màu trên thửa đất thửa đất số 81, tờ bản đồ số 35, diện tích 126m² số vào sổ CH00059, số phát hành BA 221966 để trả lại thửa đất nêu trên.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Tâm H ghi ngày xác lập 11/7/2011 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi được Hội đồng xét xử, hòa giải, phân tích, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan: Tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Cụ thể:

Chị Nghiêm Thị H, anh Đình Gia B tự nguyện hỗ trợ thêm cho gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thùy L3, anh Nguyễn Văn T1, thêm 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là: 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Gia đình ông T bà L có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, cây cối, hoa màu và các tài sản khác có trên diện tích đất, để trả lại đất cho chị Nghiêm Thị H, anh Đình Gia B.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại phiên tòa các đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan, tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật đạo đức xã hội. Do vậy cần ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thùy L3, anh Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình. Cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227; 228; 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 234, 255, 256, Điều 599, 688, điều 692, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166,167 Luật đất đai năm 2003; Điều 149, điều 150 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3, điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về Án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Gia B và chị Nghiêm Thị H về việc kiện đòi tài sản.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, cây cối gồm: 01 bờ tường chạy theo đất dài 24m, cao 3m từ móng 01 chuồng chăn nuôi, mái proximang, cột bê tông cao 2m, không xây tường, diện tích 30m², 01 chuồng chăn nuôi, mái proximang, cột bê tông cao 2m, không xây tường, diện tích 10m², 01 cây chay 20 năm tuổi, chiều cao đến ngọn là 8m, thân cao 6m, đường kính 20cm (bán kính tán 5m). 01 cây trứng gà 05 năm tuổi, cao 3m, đường kính 15cm, bán kính tán 2m. 01 cây sưa 20 năm tuổi, chiều cao đến ngọn là 10m, cao thân 5m, đường kính khoảng 20cm. 01 cây xua 15 năm tuổi, chiều cao đến ngọn là 11m, cao thân 7m, đường kính khoảng 15cm. 01 cây chay ươm nhỏ. 01 bụi chuối 15 thân. trên thửa đất số 81, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất xóm Thịnh Phú, xã Lạc Thịnh, huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình diện tích 126m² (có diện tích đo đạc thực tế là 114,0m²) số vào sổ cấp GCN: CH 04465, số bìa 326825 do Ủy ban nhân dân huyện Yên Thủy cấp ngày 07/01/2015 và bàn giao mặt Bthửa đất nêu trên cho hộ ông Đinh Gia B và bà Nghiêm Thị H.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/7/2011 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Tâm H vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

- Ghi nhận anh Đinh Gia B và chị Nghiêm Thị H tự nguyện thanh toán trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền tài sản và cây cối trên đất là 24.737.673đ, ghi nhận chị Nghiêm Thị H và anh Đinh Gia B hỗ trợ tiền di dời tài sản cho ông T và bà L là 25.262.327đ. Tổng cộng chị Nghiêm Thị H và anh Đinh Gia B phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự: Chị Nghiêm Thị H, anh Đinh Gia B tự nguyện hỗ trợ thêm cho gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thùy L3, anh Nguyễn Văn T1, thêm 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng – Mỗi người được hưởng 50 triệu đồng).

Tổng cộng các khoản là: 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Gia đình ông T bà L có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, cây cối, hoa màu và các tài sản khác có trên diện tích đất, để trả lại đất cho chị Nghiêm Thị H, anh Đinh Gia B.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm yêu cầu “Đòi tài sản” và 300.000đ tiền án phí yêu cầu phản tố “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/7/2011 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Tâm H vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trả lại cho chị Nghiêm Thị H và anh Đinh Gia B phải nộp số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002279 ngày 05/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

Ghi nhận sự tự nguyện chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000đ của chị Nghiêm Thị H và anh Đinh Gia B theo Giấy biên nhận thu tiền ngày 23/12/2022 đã được chi trả theo Danh sách chi trả ngày 06/01/2023. Chị Nghiêm Thị H và anh Đinh Gia B đã nộp đủ số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; ghi nhận bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0001504 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thủy, tỉnh Hòa Bình.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thùy L3 và anh Nguyễn Văn T1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 13/12/2023.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND Huyện Yên Thủy;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND Huyện Yên Thủy;
- Chi cục THADS Huyện Yên Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; HCTP.

Nguyễn Mạnh Hùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quang Tuấn Hoàng Ngọc Liễu

Nguyễn Mạnh Hùng