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

Bản án số: 65/2023/DS-PT
Ngày 04 - 8 - 2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Danh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trọng và ông Nguyễn Vĩnh Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 tháng 7 và 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 20/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Xuân B, sinh năm 1944; địa chỉ: Thôn A2, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn A2, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2020), "có mặt".

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Thành C và ông Nguyễn Văn C1 - Luật sư Công ty luật TNHH D thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, "có mặt".

2. Bị đơn: Bà Nông Thị E, sinh năm 1943 (đã chết trong quá trình giải quyết vụ án).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà E:

+ Bà Lưu Thị E1, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn A5, xã A4, huyện A3,

tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Bà Lưu Thị E2, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn A6, xã A4, huyện A3, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Bà Lưu Thị E3, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn A7, A4, huyện A3, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Anh Lưu Văn E4, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn A5, xã A4, huyện A3, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Chị Lưu Thị E5, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn A10, xã A9, huyện A8, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bà E1, bà E2, bà E3, anh E4, chị E5: Ông Lâm Quang E1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số X đường X1, phường X2, thành phố X3, tỉnh Vĩnh Phúc – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2021), "có mặt".

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

+ Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn A2, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc, "có mặt".

+ Anh Lê Thanh I, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn A2, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của anh Tùng: Ông Lê Xuân B, sinh năm 1944; địa chỉ: Thôn A2, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2020), "có mặt".

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Xuân B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 12 năm 2019 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Khoảng tháng 4 năm 1993 nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất số Y, tờ bản đồ số Y1, diện tích 2.860m^2 ở thôn F (nay là thôn F1), xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc của ông Lưu Văn G. Khi mua hai bên viết giấy chuyển nhượng đất vườn nhà ở thổ cư vào ngày 30/4/1993 với giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và ông G có 03 người làm chứng là ông Lâm Văn H (đã chết); ông Đỗ Trung H1 (đã chết) và ông Trương Quang H2 đều ở cùng thôn với ông G. Khi mua hai bên không nhờ cơ quan có thẩm quyền đo đạc hiện trạng đất mà các bên tự chỉ ranh giới. Đến ngày 02/5/1993 nguyên đơn tự đến đề nghị Ủy ban nhân dân xã A1 xác nhận vào giấy chuyển nhượng trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông G vào khoảng năm 1998, gia đình nguyên đơn tự đi kê khai thửa đất trên và đề nghị Ủy ban ghi tên con trai nguyên đơn là Lê Thanh I vào sổ mục kê của xã với diện tích là 2.934m^2. Từ năm 2012 đến nay gia đình nguyên đơn đều nộp thuế phi nông nghiệp đối với thửa đất này.

Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bà Nông Thị E phải trả lại diện tích 2.860m^2 đất nguyên đơn đã mua của ông Lưu Văn G theo giấy chuyển nhượng đất vườn nhà ở thổ cư ngày 30/4/1993 và phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất. Do bà E đã chết nên nguyên đơn yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải có nghĩa vụ phá dỡ toàn bộ công trình xây trên đất để trả lại mặt bằng đất cho vợ chồng nguyên đơn.

Với yêu cầu phản tố của phía bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên giấy giao kèo bán thổ cư ngày 20/4/1993 và giấy chuyển nhượng đất vườn nhà ở thổ cư giữa ông Lưu Văn G và nguyên đơn đối với thửa đất Y, tờ bản đồ số Y1; địa chỉ: Thôn F1, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc ngày 30/4/1993 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn không đồng ý, lý do việc mua bán giữa nguyên đơn và ông G là hợp pháp, có người làm chứng và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A1.

Ông Lê Xuân B trình bày bổ sung: Theo ông được biết về nguồn gốc thửa đất là của gia đình ông Lưu Văn G, tuy nhiên thời điểm ông mua chỉ có một mình ông G ở nhà, còn bà Nông Thị E bỏ đi làm ăn xa không có mặt tại địa phương. Gia đình ông mua đất của ông G năm 1993 thì năm 1994 xây nhà ba gian bằng đá ong để đến ở trông nom, trồng cây vải, cây nhãn trên thửa đất; ngoài ra, gia đình ông còn xây tường rào đá ong cao khoảng 01m để ngăn cách với đất còn lại của gia đình ông G. Gia đình ông ở được khoảng 03 năm thì sau khi ông G chết vào năm 1996 do nhà neo người nên gia đình ông không ở ngôi nhà đó nữa, do thời gian đã lâu nên ngôi nhà đã hỏng và sập toàn bộ chỉ còn nền nhà. Còn cây cối thì gia đình ông đã khai thác, đào toàn bộ gốc từ trước năm 2017 nên không còn cây gì trên đất.

Đến đầu năm 2019, bà E cùng các con ngang nhiên đến xây nhà và trồng cây chuối trên đất nguyên đơn đã mua của ông G. Hai gia đình đã hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã nhưng không thành. Do là người dân không hiểu rõ quy định của pháp luật về hình thức và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng nên từ sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông G, gia đình ông chưa đi kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, ông khẳng định việc ông mua đất của ông Lưu Văn G là sự thật. Theo ông, ông G là người chồng và là chủ của gia đình nên ông G có quyền đứng ra một mình bán đất của gia đình ông G. Mặt khác, ông chỉ mua một phần đất của vợ chồng ông G, theo như nội dung ghi trong giấy chuyển nhượng đất ngày 30/4/1993 thì đất còn lại nhà ông G vẫn còn 01 sào bằng 360m^2. Từ các lý do trên ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và không chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nông Thị E đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Thị E1, bà Lưu Thị E2, bà Lưu Thị E3, chị Lưu Thị E5 và anh Lưu Văn E4 và người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Lâm Quang E1 trình bày: Bà Nông Thị E và ông Lưu Văn G kết hôn và chung

sống với nhau từ năm 1963. Trong thời gian chung sống, ông bà sinh được 05 người con gồm: Bà Lưu Thị E1, ông Lưu Văn E6 (đã chết, anh E6 có vợ là Lưu Thị E7 và có hai con là Lưu Văn E4 và Lưu Thị E5), bà Lưu Thị E2, ông Lưu Văn E8 (đã chết chưa có vợ, con) và bà Lưu Thị E3. Vào khoảng năm 1964, ông G, bà E khai hoang được một thửa đất có diện tích khoảng hơn 2.000m^2 tại thôn F cũ (nay là thôn F1), xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi khai hoang, ông G, bà E đã cùng nhau sử dụng, quản lý thửa đất này. Đến năm 1992, do hoàn cảnh gia đình kinh tế khó khăn nên bà E đi nơi khác làm ăn. Đến năm 1996, ông G chết. Sau khi ông G chết, bà E về ở lại trên thửa đất và có ý định xây nhà ở nhưng Ủy ban nhân dân xã A1 không cho phép vì thửa đất đang nằm trong quy hoạch dự án. Do đó, bà E về ở với con gái nhưng vẫn thường xuyên qua lại trông nom và quản lý thửa đất. Năm 2019, bà E và các con xây nhà trên thửa đất của vợ chồng bà E thì ông Lê Xuân B đến ngăn cản và làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã A1 giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất trên. Khi giải quyết tranh chấp tại Ủy ban ông Lê Xuân B mới xuất trình giấy giao kèo bán đất thổ cư ngày 20/4/1993 và giấy chuyển nhượng đất vườn nhà ở thổ cư ngày 30/4/1993 giữa ông G và ông B thỏa thuận về việc bán đất. Phía bị đơn không nhất trí với việc chuyển nhượng trên, do bà E và các con hoàn toàn không biết việc mua bán này nên việc hòa giải không thành. Nay ông B khởi kiện yêu cầu phía bị đơn (nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn) phải trả lại đất và phá dỡ toàn bộ ngôi nhà, công trình xây dựng, cây cối trồng năm 2019 để trả lại mặt bằng cho ông B thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà E không đồng ý.

Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết, bà Nông Thị E có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn G và ông Lê Xuân B là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 13/8/2021, bà E chết. Hiện nay, bà Lưu Thị E1, bà Lưu Thị E2, bà Lưu Thị E3, bà Lưu Văn E4 và bà Lưu Thị E5 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà E trong vụ án đều có ý kiến giữ nguyên yêu cầu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy giao kèo bán thổ cư ngày 20/4/1993 và Giấy chuyển nhượng đất vườn nhà ở thổ cư ngày 30/4/1993 giữa ông Lưu Văn G và ông Lê Xuân B đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Y1, địa chỉ: thôn F cũ (nay là thôn F1), xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cụ thể: Ông B phải hoàn trả đất, còn phía người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà E và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án phải trả lại tiền chuyển nhượng đất ông G đã nhận và trả tiền bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà Lưu Thị E2 đồng ý đứng ra thay bà Lưu Thị E3, bà Lưu Thị E1, anh Lưu Văn E4 và chị Lưu Thị E5 thanh toán toàn bộ số tiền phải trả cho vợ chồng nguyên đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố A đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 132, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2.2, Mục 2, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tối cao ngày 10/08/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; điểm c tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004, điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16.4.2003 giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân B đối với bị đơn bà Nông Thị E (nay là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn) về việc đòi lại đất và phá dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình, cây cối trên đất để trả lại mặt bằng thửa đất Y, tờ bản đồ số Y1, địa chỉ: thôn F1, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc diện tích qua đo đạc thực tế là 2.612,6m^2 được giới hạn bởi các mốc A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,A cụ thể: A – B = 54,87m; B – C = 42,75m; C –D = 11,54m; D – E = 2,48m; E – G = 12,57m; G – H = 35,97m; H-I = 4,71m; I – J = 10,47m; J – A = 26,33m do vợ chồng nguyên đơn mua của ông Lưu Văn G theo giấy chuyển nhượng đất vườn nhà ở thổ cư ngày 30/4/1993.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn. Tuyên giấy giao kèo bán đất thổ cư ngày 20 tháng 4 năm 1993 và giấy chuyển nhượng đất vườn nhà ở thổ cư ngày 30 tháng 4 năm 1993 giữa ông Lưu Văn G và ông Lê Xuân B là vô hiệu và giải quyết về hậu quả của hợp đồng đồng vô hiệu.

Buộc bà Lưu Thị E2 phải trả cho ông Lê Xuân B, bà Nguyễn Thị B1 số tiền 1.254.500.000 đồng (Một tỷ, hai trăm năm mươi tư triệu, năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/02/2023 nguyên đơn ông Lê Xuân B kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/7/2023, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Quá trình xét xử vụ án, phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp. Sau khi tiến hành định giá lại tài sản ngày 01/8/2023, tại phiên tòa ngày

04/8/2023 nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án số 02/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc về số tiền thanh toán bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và sửa về phần án phí theo hướng miễn án phí sơ thẩm cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Xuân B làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 30/4/1993, ông Lưu Văn G chuyển nhượng cho ông Lê Xuân B thửa đất số Y, tờ bản đồ Y1, có địa chỉ tại thôn F, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc với giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Nguồn gốc thửa đất do vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nông Thị E cùng nhau khai hoang, tạo lập trong thời gian chung sống từ năm 1963. Thời điểm ông G chuyển nhượng đất thì bà E đi làm ăn xa, không có mặt ở địa phương và không biết việc chuyển nhượng. Ngày 02/5/1993, ông B đề nghị Ủy ban nhân dân xã A1 xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và đến năm 1998 thì ông B đi kê khai và được Ủy ban nhân dân xã A1 ghi tên anh Lê Thanh I (là con trai ông B) vào sổ mục kê của xã.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông B đã xây nhà 03 gian bằng đá ong để ở và trồng cây ăn quả trên đất. Tuy nhiên đến năm 1996 sau khi ông G chết thì gia đình ông B cũng chuyển đi nơi khác ở. Đồng thời, kể từ thời điểm trở về địa phương thì bà E ở trên thửa đất này và đến năm 2019 khi bà E cùng các con xây nhà, trồng cây trên đất thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông B. Vì vậy, nguyên đơn ông Lê Xuân B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất Y, tờ bản đồ Y1, diện tích đo đạc thực tế là 2.612,6m^2 nằm trong mốc giới A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, A (có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án) có địa chỉ tại thôn F cũ (nay là thôn F1), xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc lập ngày 30/4/1993 giữa ông Lê Xuân B và ông Lưu Văn G là hợp pháp và buộc bị đơn bà Nông Thị E phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng, cây cối trên đất để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/4/1993 giữa ông B và ông G là vô hiệu vì vi phạm điều cấm và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về yêu cầu phản tố: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nông Thị E có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/1993 giữa ông B và ông G là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì yêu cầu của bị đơn chỉ là ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứ không phải là yêu cầu phản tố. Mặc dù sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các đương sự nhưng cấp sơ thẩm phải nghiêm túc rút kinh nghiệm để tránh lặp lại trong các vụ án khác.

[3.2] Về yêu cầu của nguyên đơn.

[3.2.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm có đủ cơ sở để khẳng định các nội dung sau là sự thật: Thửa đất số Y, tờ bản đồ Y1 có địa chỉ tại thôn F1, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 2.612,6m^2 nằm trong mốc giới A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, A (có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án) là tài sản chung của vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nông Thị E được ông G, bà E khai hoang, tôn tạo và sử dụng hợp pháp từ năm 1963; ngày 30/4/1993 ông B và ông G có xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này và được Ủy ban nhân dân xã A1 xác nhận ngày 02/5/1993; ông G đã giao đất cho ông B và ông B đã xây dựng nhà, tường bao loan, trồng cây, đào ao trên đất mua đồng thời kê khai và được Ủy ban nhân dân xã A1 ghi tên người sử dụng đất là anh Lê Thanh I vào sổ mục kê của xã; ông B là người trực tiếp sữa chữa số liệu về diện tích đất từ 1.860m^2 thành 2.860m^2 trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/4/1993; tại thời điểm chuyển nhượng đất thì bà E không có mặt tại địa phương, không biết việc ông G bán đất và không được sử dụng tiền bán đất; kể từ khi trở về địa phương thì bà E ở trên thửa đất này và trực tiếp quản lý, sử dụng đất; tài sản là nhà ở, tường rào và cây cối do ông B xây dựng và trồng trên đất hiện không còn.

[3.2.2] Về pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân B và ông Lưu Văn G được xác lập ngày 30/4/1993 nên văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng để giải quyết tranh chấp phải là văn bản có hiệu lực pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng chứ không phải là văn bản hiện hành. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng văn bản pháp luật đang có hiệu lực để giải quyết là không đúng quy định. Tuy nhiên, đối chiếu nội dung điều luật giữa văn bản mới và văn bản cũ thì không có sự khác biệt nên không làm thay đổi đường lối giải quyết vụ án và cũng không xâm phạm quyền lợi của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm sẽ sửa lại điều luật làm căn cứ áp dụng cho chính xác.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 thì pháp luật "Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai". Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là thuộc trường hợp trái pháp luật vì vi phạm điều cấm và việc Ủy ban nhân dân xã A1 xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng đất cũng như vào sổ mục kê chủ sử dụng đất anh Lê Thanh I là không đúng quy định.

Tại thời điểm ông G chuyển nhượng đất cho ông B, ngoài việc vi phạm điều cấm của Luật đất đai thì còn vi phạm Luật Hôn nhân và gia đình. Tại Điều 10 và Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 quy định "Vợ, chồng có nghĩa vụ và quyền ngang nhau về mọi mặt trong gia đình" và "Tài sản chung được sử dụng để bảo đảm những nhu cầu chung của gia đình. Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản chung. Việc mua bán, đổi, cho, vay, mượn, và những giao dịch khác có quan hệ đến tài sản mà có giá trị lớn thì phải được sự thoả thuận của vợ, chồng". Đất đai là tài sản có giá trị lớn, thời điểm ông G chuyển nhượng đất cho ông B thì bà E không có mặt tại địa phương nên bà không biết việc chuyển nhượng và cũng không được sử dụng tiền bán đất. Hơn nữa, thửa đất trên là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng ông G, bà E và chưa được phân chia theo thỏa thuận của các đương sự. Vì vậy, việc ông G tự ý chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng mà không được sự đồng ý của bà E là xâm phạm đến quyền định đoạt tài sản chung hợp pháp của bà E.

Khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 quy định về Hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ trong các trường hợp sau: "a) Nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái với đạo đức xã hội".

Căn cứ vào các quy định của Luật Đất đai năm 1987, Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 và Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 nêu trên thì có đủ cơ sở để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/4/1993 giữa ông Lê Xuân B và ông Lưu Văn G đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Y1 tại thôn F1, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc là vô hiệu toàn bộ.

[3.2.3] Về diện tích đất chuyển nhượng: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B cho rằng sau khi nhận đất, ông kiểm tra và phát hiện diện tích của thửa đất là 2.860m^2 nên đã gặp, trao đổi với ông G và ông G cũng thống nhất với diện tích này nên ông mới sửa số liệu trong hợp đồng chuyển nhượng từ 1.860m^2 thành 2.860m^2. Tuy nhiên, trong hợp đồng không có xác nhận của ông G về việc đồng ý sửa chữa số liệu, do ông G đã chết và bị đơn không chấp nhận lời trình bày của ông B nên không có căn cứ để xác định giữa ông B và ông G có thỏa thuận mua bán diện tích đã sửa là 2.860m^2 đất. Ngoài ra, lời khai này của ông B cũng mâu thuẫn với việc ông đã kê khai diện tích đất là 2.934m^2 trong sổ mục kê của xã cũng như diện tích đo đạc thực tế hiện trạng của thửa đất đang tranh chấp là 2.612,6m^2. Bản án sơ thẩm kết luận diện tích mua bán theo hợp đồng lập ngày 30/4/1993 chỉ là 1.860m^2 đất là có cơ sở và phù hợp với lời khai của ông Diệp Văn K (nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A1 thời kỳ năm 1989-1994)

và ông Lưu Văn K1 (nguyên trưởng thôn F). Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về đề nghị công nhận diện tích đất chuyển nhượng là 2.860m^2 không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3.2.4] Như đã phân tích nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số Y, tờ bản đồ số Y1, tại thôn F1, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc lập ngày 30/4/1993 giữa ông Lê Xuân B và ông Lưu Văn G là vô hiệu toàn bộ. Đường lối giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 16 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991. Theo quy định tại Điều 16 thì: "Hợp đồng vô hiệu không có giá trị từ thời điểm giao kết. Nếu hợp đồng chưa được thực hiện hoặc đã được thực hiện một phần, thì các bên không được tiếp tục thực hiện. Trong trường hợp hợp đồng đã được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, thì các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu tài sản đó không bị tịch thu theo quy định của pháp luật; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi trong việc giao kết hợp đồng vô hiệu mà gây ra thiệt hại cho bên kia, thì phải bồi thường, trừ trường hợp bên bị thiệt hại biết rõ lý do làm cho hợp đồng vô hiệu mà vẫn giao kết. Khoản thu nhập không hợp pháp từ việc thực hiện hợp đồng vô hiệu phải bị tịch thu".

Do Hợp đồng giữa ông B và ông G đã được thực hiện toàn bộ, bên bán đã nhận đủ tiền và bên mua đã nhận đất nên các bên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận. Tuy nhiên, hiện nay phía bị đơn là bên bán đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất đang tranh chấp nên chỉ buộc bên bán phải trả lại tiền cho bên mua mà không buộc bên mua phải trả lại đất cho bên bán. Vì vậy, cần buộc bị đơn phải trả lại cho ông B số tiền bán đất là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

Trong vụ án này, cả bên mua và bên bán đều có lỗi khi xác lập hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mình là 50% là phù hợp. Kết quả định giá tại cấp sơ thẩm thể hiện 01m^2 đất đang tranh chấp có trị giá 1.300.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị của diện tích 1.860m^2 đất tại thời điểm giải quyết tranh chấp là 2.418.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm mười tám triệu đồng), sau khi trừ đi số tiền mua bán 1.000.000 đồng thì thiệt hại thực tế là 2.417.000.000 đồng. Do mỗi bên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi 50% nên bên bán phải bồi thường cho bên mua tổng số tiền 1.208.500.000 đồng {[(1.860m^2 x 1.300.000 đồng/01m^2) - 1.000.000 đồng] : 2} là đúng pháp luật.

[3.2.5] Về kết quả định giá lại tài sản tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/7/2023, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá lại tài sản là quyền sử dụng đất đang tranh chấp vì mức giá đất mà Hội đồng định giá đã kết luận là quá thấp, không đúng với thực tế làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Thấy rằng, đề nghị của nguyên đơn tại phiên tòa là phù hợp, nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên, Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp. Cùng ngày 25/7/2023, Toà án cấp phúc thẩm đã uỷ thác cho Toà án nhân dân thành phố A

tiến hành trưng cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Ngày 01/8/2023, Hội đồng định giá đã định giá lại tài sản và kết quả định giá thể hiện quyền sử dụng đất đang tranh chấp có giá là 1.400.000 đồng/01m^2.

Ngày 04/8/2023 Toà án cấp phúc thẩm tiếp tục xét xử vụ án. Tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B1 đồng thời cũng là vợ của ông B và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thừa nhận vợ chồng bà có mặt tại buổi định giá lại tài sản và được đưa ra giá là 7.000.000 đồng/01m^2 nhưng không nắm được mức giá mà Hội đồng định giá đã kết luận là 1.400.000 đồng/01m^2. Bà B1 và người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định giá đất trên cơ sở lấy giá của nguyên đơn đưa ra cộng với giá của Hội đồng đã kết luận chia đôi để xác định giá đất tranh chấp là 4.200.000 đồng/01m^2 nhằm tránh thiệt thòi cho nguyên đơn. Thấy rằng, trong biên bản định giá lại tài sản có chữ ký của ông B và người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Văn C1; cả ông B và ông Nguyễn Văn C1 đều thừa nhận chữ ký trong biên bản định giá tài sản là chữ ký của họ, lời thừa nhận này hoàn toàn phù hợp với lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt tại buổi định giá khẳng định kết luận của Hội đồng định giá được thông qua tại buổi định giá và ông B, bà B1 đều có mặt và biết việc này. Vì vậy, việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng không được tham gia định giá và không được ký biên bản định giá là cố ý nại ra nên không được chấp nhận. Vì vậy, kết luận định giá lại ngày 01/8/2023 của Hội đồng định giá là hợp pháp. Do bị đơn không chấp nhận mức giá mà nguyên đơn đưa ra nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết luận định giá là 1.400.000 đồng/01m^2 đất để giải quyết vụ án.

Do có thay đổi về giá đất nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ sửa bản án sơ thẩm về số tiền mà bên bán phải bồi thường cho bên mua theo kết quả định giá mới. Theo đó thì bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường số tiền là 1.301.500.000 đồng {[(1.860m^2 x 1.400.000 đồng/01m^2) - 1.000.000 đồng] : 2}. Ông G và bà E đều đã chết nên những người thừa kế của ông G, bà E phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông B, bà B1 số tiền trên trong phạm vi tài sản của ông G, bà E.

[3.2.6] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn xác định sau khi nhận đất thì đã xây nhà, tường bao, đổ đất và đào ao với chi phí khoảng 45.000.000 đồng (xây nhà và tường hết 10.000.000 đồng, đổ đất hết 30.000.000 đồng và đào ao hết 5.000.000 đồng). Mặc dù toàn bộ tài sản này không còn, cây trồng thì nguyên đơn đã khai thác, còn nhà, tường rào lâu ngày không sử dụng nên đã bị đổ nát và nguyên đơn cũng không yêu cầu bị đơn phải bồi thường nhưng tại cấp sơ thẩm người thừa kế của bị đơn xin tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã đầu tư trên đất. Trên cơ sở tự nguyện của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải bồi thường cả số tiền 45.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng không có ý kiến phản đối về số tiền này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định này của cấp sơ thẩm. Như vậy, người thừa kế của ông G, bà E phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho ông B, bà B1 tổng số tiền là

1.347.500.000 đồng [1.000.000 đồng + (1.301.500.000 đồng + 45.000.000 đồng)].

Quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày tất cả những người thừa kế của ông G, bà E thống nhất thỏa thuận để bà Lưu Thị E2 trực tiếp thanh toán toàn bộ số tiền trên cho ông B, bà B1 và nộp án phí theo quyết định của Tòa án. Thấy rằng, thỏa thuận của những người thừa kế của bị đơn là hợp pháp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá lại tài sản tại cấp phúc thẩm là 1.100.000 đồng, nguyên đơn đã nộp và xin chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa về số tiền phải bồi thường thiệt hại nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại theo quy định pháp luật. Theo đó bị đơn bà Nông Thị E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 52.425.000 đồng [36.000.000 đồng + 3% x (1.347.500.000 đồng – 800.000.000 đồng)]. Tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn có đơn phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phản tố vì thuộc diện người cao tuổi và được Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc người thừa kế của bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm thay cho bị đơn trên cơ sở tự nguyện của họ là không đúng quy định. Tuy không có kháng cáo về phần án phí nhưng để đảm bảo quyền lợi của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ sửa bản án sơ thẩm về phần án phí theo hướng bị đơn không phải chịu án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Lê Xuân B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông B là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đồng thời sẽ sửa bản án sơ thẩm về số tiền thanh toán bồi thường thiệt hại và án phí sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; các Điều 10, 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; điểm a khoản 1 Điều 15, Điều 16 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Xuân B đối với bị đơn bà Nông Thị E.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số Y, tờ bản đồ số Y1, tại thôn F1, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc lập ngày 30 tháng 4 năm 1993 giữa ông Lê Xuân B và ông Lưu Văn G là vô hiệu.

Buộc bà Lưu Thị E2 (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn) phải có nghĩa vụ bồi thường cho vợ chồng ông Lưu Xuân B, bà Nguyễn Thị B1 tổng số tiền là 1.347.500.000 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xác nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 130, tờ bản đồ Y1 thuộc thôn F1, xã A1, thành phố A, tỉnh Vĩnh Phúc có diện tích đo đạc thực tế là 2.612,6m^2 nằm trong mốc giới A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, A (có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án) là tài sản chung của vợ chồng ông Lưu Văn G, bà Nông Thị E. Thửa đất này hiện đang do những người thừa kế của ông G, bà E quản lý. Các thừa kế của ông Lưu Văn G, bà Nông Thị E có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền theo quyết định của bản án.

2. Về án phí: Bị đơn bà Nông Thị E được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Lê Xuân B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố A;
- Chi cục THADS thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thanh Danh