

3.1. Ông LVL, sinh năm 1964; bà PTT, sinh năm 1967 và chị VTT1, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Thôn PA, xã CA, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

3.2. Chị VTT2, sinh năm 1990; Hiện đang cư trú tại Đài Loan.

3.3. Bà VTL, sinh năm 1948; Địa chỉ: Ấp TX, xã BB, huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông VVD, sinh năm 1956; bà VTL, sinh năm 1958; ông VVD1, sinh năm 1960; bà VTTH, sinh năm 1968 và bà VTTH1, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Thôn PA, xã CA, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông LVL, bà PTT, chị VTT1, chị VTT2, bà VTL, ông VVD, bà VTL, ông VVD1, bà VTTH và bà VTTH1: Chị VTT, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn B, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh Hải Dương. (có mặt)

3.5. Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã CA, huyện CG.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NDM - Chủ tịch UBND xã CA. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn chị VTT và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm chị VTT1, chị VTT2, bà VTL, ông VVD, bà VTL, ông VVD1, bà VTTH và bà VTTH1 đều trình bày:

Hộ gia đình ông LVL, bà PTT có 6 khẩu gồm ông VVL, bà PTT, chị VTT, chị VTT1, chị VTT2 và cụ NTC (chết năm 2012). Những người trong hàng thừa kế thứ nhất của cụ NTC gồm: Ông VVL, bà VTL, ông VVD, bà VTL, ông VVD1, bà VTTH và bà VTTH1.

Năm 1993, hộ gia đình ông LVL, bà PTT được chia tổng số 3.480m² đất nông nghiệp gồm 7 thửa tại các cánh đồng: ĐĐ, MT, MT1, CT, MD. Năm 1998, UBND huyện CG, tỉnh Hải Dương đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với diện tích đất nông nghiệp nêu trên mang tên ông LVL, bà PTT. Thực hiện chủ trương dồn ô đổi thửa, gia đình ông LVL, bà PTT đã dồn ô đổi thửa thành 02 thửa, một thửa diện tích 1715m², một thửa diện tích 1814m² tại khu CT, thôn PA, xã CA để sử dụng, nuôi trồng thủy sản và trồng cây ăn quả.

Ngày 27/3/2020, bà HTM đã ép ông LVL, bà PTT ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp nêu trên với giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng, hợp đồng có xác nhận của UBND xã CA. Sau khi giao kết hợp đồng, bà HTM không thanh toán cho ông LVL, bà PTT tiền nhưng đã cho người đến cưỡng ép ông LVL, bà PTT giao đất. Sau đó, bà HTM đã phá tường bao, chặt cây cối, chiếm giữ toàn bộ diện tích đất nông nghiệp nêu trên.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều xác định thửa đất trên thuộc sở hữu chung của hộ gia đình ông LVL, bà PTT nên

ông LVL, bà PTT không thể ký hợp đồng chuyển nhượng khi không được sự đồng ý của những đồng sở hữu. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông LVL, bà PTT với bà HTML lập ngày 27/3/2020 có xác nhận của UBND xã CA, huyện CG vô hiệu.

Buộc bà HTML phải trả lại cho gia đình ông LVL, bà PTT toàn bộ diện tích đất nông nghiệp đang chiếm giữ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông VVL, bà PTT trình bày: Trong khoảng thời gian đầu năm 2018, bà PTT có vay của bà HTML tổng số tiền là 128.000.000đồng (vay hộ anh N). Lợi dụng việc ông, bà vay tiền nên ngày 27/3/2020, bà HTML ép vợ chồng ông bà phải ký vào giấy bán ruộng với giá 50.000.000đồng nhưng thực tế không có việc giao tiền. Sau khi ký vào giấy bán ruộng, bà HTML đã cưỡng ép vợ chồng ông bà giao đất. Bà HTML đã cho người phá tường bao, chặt cây cối, chiếm giữ thửa đất của gia đình ông bà trái pháp luật. Ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị VTT.

Bị đơn bà HTML trình bày: Do có quan hệ quen biết là người cùng thôn; bà PTT, ông LVL có đặt vấn đề vay tiền của bà. Ngày 08/7/2018, bà PTT có vay của bà số tiền 400.000.000đồng. Ngày 08/8/2019, bà PTT có vay của bà số tiền 600.000.000đồng. Nguồn tiền cho ông LVL, bà PTT vay là của một mình bà. Bà PTT có hẹn bà đến ngày 08/3/2020 sẽ thanh toán trả toàn bộ số tiền gốc. Tuy nhiên, đến thời hạn trả nợ, vợ chồng bà PTT không thanh toán trả nợ cho bà được nên có đặt vấn đề chuyển nhượng diện tích 2.739m² đất nông nghiệp tại khu CT - Đội AH, thôn PA, xã CA, huyện CG, tỉnh Hải Dương. Bà có hỏi bà PTT đã hỏi ý kiến của những chủ sử dụng khác trong thửa đất này chưa, bà PTT nói đã hỏi rồi, không ai có tranh chấp nên bà đồng ý. Ngày 27/3/2020, hai bên đã lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp” có chứng thực của UBND xã CA, huyện CG giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000đồng nhưng thực chất là để thanh toán khoản nợ của ông LVL, bà PTT. Bà cho rằng bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng này, ông LVL, bà PTT đã thanh toán cho bà xong số tiền còn nợ bà.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông LVL, bà PTT, bà đã cải tạo vườn, làm tường rào, sửa chữa công trình nhà ở, chuồng trại trên diện tích nhận chuyển nhượng, cải tạo ao, thả cá ... Tổng giá trị hết khoảng 300.000.000đồng.

Đến nay, chị VTT là con của ông LVL, bà PTT khởi kiện cho rằng bà ép ông LVL, bà PTT ký hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên là hoàn toàn không đúng. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về việc cải tạo khu vùng, khi hai bên xảy ra tranh chấp và hòa giải tại UBND xã CA thì bà mới bắt đầu cải tạo xây dựng. Bà đã đề nghị UBND xã có phương án giải quyết nhưng UBND xã không đưa ra được phương hướng gì nên bà mới bắt đầu cải tạo với mục đích để đôn đốc việc giải quyết triệt để vụ việc. UBND xã đã yêu cầu bà dừng việc xây dựng cải tạo, tuy nhiên, bà xác định việc chuyển

nhượng giữa hai bên đã hoàn thành nên bà đã tiếp tục cải tạo một số hạng mục của khu vùng, bà xác định Chủ tịch UBND xã không đủ thẩm quyền để buộc bà dừng việc cải tạo. Việc cải tạo của bà là để khu vùng có giá trị sử dụng cao hơn nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với giá trị tài sản đang có tranh chấp do Hội đồng định giá xác định, bà không có ý kiến gì.

Ngoài ra, đối với yêu cầu về khu ao khoán, bà xác định nhận khoán thầu của UBND xã CA nên không đồng ý với yêu cầu hủy giao dịch liên quan đến khu ao này của ông LVL.

Đại diện UBND xã CA trình bày:

Năm 1993, hộ gia đình ông LVL, bà PTT gồm 6 khẩu được chia ruộng, tiêu chuẩn mỗi khẩu được 1 sào 9 thước = 576m², tổng là 3456m². Năm 1998, hộ gia đình ông LVL, bà PTT được UBND huyện CG cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 3480m².

Ngày 27/3/2020, ông LVL, bà PTT và bà HTM đến trụ sở UBND xã CA đề nghị xã CA chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38/2020 ngày 27/3/2020. Trước khi giao kết hợp đồng, các bên đã đọc lại hợp đồng và tự nguyện trực tiếp ký vào hợp đồng trước mặt cán bộ tư pháp - hộ tịch. Sau khi hai bên tự nguyện đồng ý giao kết hợp đồng, UBND xã đã chứng thực hợp đồng theo trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật. Về diện tích ghi trong hợp đồng 2739m² dựa trên sơ đồ giải thửa của UBND xã và giấy tờ chuyển đổi của gia đình. Lý do ghi 2739m² trong hợp đồng là do: Tổng diện tích hộ ông LVL, bà PTT được giao gồm 1055m² tại khu ĐĐ và 2401m², trong đó 1824m² tại khu CT và 577m² tại khu MT. Trong quá trình sử dụng, hộ ông LVL đổi cho hộ bà Yến 577m² tại khu MT giáp khu CT. UBND xã xác định tổng diện tích hộ ông LVL sử dụng là 2401m² gồm 1824m² tại khu CT và 577m² tại khu MT, diện tích tăng lên là do hộ ông LVL sử dụng một phần đất công điền của UBND xã.

Diện tích ao giáp đường bê tông được UBND xã CA giao khoán cho ông LVL, bà PTT, diện tích theo hợp đồng giao khoán là 876m² từ năm 2016. Tháng 3/2020, theo đề nghị của ông LVL, bà PTT, UBND xã và ông LVL, bà PTT đã lập biên bản thanh lý hợp đồng giao khoán diện tích ao nói trên. Ngày 01/4/2020, UBND xã CA và bà HTM ký hợp đồng giao nhận khoán, bà HTM được sử dụng diện tích ao nói trên, mục đích thả cá từ 01/4/2020 đến 30/6/2021. Từ ngày 01/7/2021, bà HTM tiếp tục nhận khoán thả ao thời hạn 5 năm. Diện tích ao đo đạc lại là 770m².

Đường đi xung quanh thửa đất đang có tranh chấp đều là lối đi chung do UBND xã CA quản lý.

Kết quả thẩm định, định giá xác định: Tổng diện tích khu chuyển đổi là 4905m² đã bao gồm khu ao khoán và cả đường nội đồng. Giá trị quyền sử dụng đất là 350.000đồng/m². Tổng giá trị cây trồng trên đất là 48.880.000đồng. Tổng giá trị công trình trên đất là 115.540.000đồng.

Ngày 24/12/2022, bà PTT có đơn đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của Công an liên quan đến việc bà tố cáo bà HTML có hành vi cho vay lãi nặng. Ông LVL có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố các giao dịch liên quan đến thừa ao khoán vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Chị VTT có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà HTML hoàn trả nguyên trạng tài sản là ngôi nhà và thửa đất là sở hữu riêng của cụ NTC và tháo dỡ các hạng mục đã cải tạo xây dựng trái phép trên ngôi nhà và thửa đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 158, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 122, 131 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của chị VTT.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 27/3/2020 giữa ông VVL, bà PTT và bà HTML vô hiệu.

Buộc bà HTML phải trả lại cho hộ gia đình ông VVL và bà PTT toàn bộ quyền sử dụng đất nông nghiệp và tài sản trên đất, khu nhà trông coi tại thôn PA, xã CA, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông VVL về việc tuyên bố biên bản thanh lý hợp đồng giao khoán giữa UBND xã CA với ông LVL, bà PTT, hợp đồng giao khoán ao giữa UBND xã CA với bà HTML vô hiệu.

3. Buộc hộ gia đình ông VVL và bà PTT, do ông VVL là đại diện phải trả một phần giá trị phần công trình bà HTML đã cải tạo xây dựng trên khu vùng chuyển đổi là 69.479.200 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/02/2023, bị đơn là bà HTML kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà HTML giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tuyên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 27/3/2020 giữa ông VVL, bà PTT và bà HTML vô hiệu toàn bộ. Đề nghị buộc

vợ chồng ông LVL, bà PTT phải trả lại số tiền vay của bị đơn là 01 tỉ đồng với lãi suất 01% trên tháng và tiền kiến thiết trên đất là 300.000.000đồng nếu muốn lấy lại toàn bộ diện tích đất 03 đã chuyển nhượng cho bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà HTML, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà HTML, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 20/02/2023, bà HTML có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của UBND xã CA có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không kháng cáo nhưng đã ủy quyền cho chị VTT tham gia tố tụng nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà HTML, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[2.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng có tranh chấp: Hộ gia đình ông LVL, bà PTT gồm 6 khẩu: Ông VVL, bà PTT, chị VTT, chị VTT1, chị VTT2 và cụ NTC (chết năm 2012). Những người trong hàng thừa kế thứ nhất của cụ NTC gồm: Ông VVL, bà VTL, ông VVD, bà VTL, ông VVD1, bà VTTH, bà VTTH1. Năm 1993, hộ gia đình ông LVL, bà PTT được chia ruộng, tiêu chuẩn mỗi khẩu được 1 sào 9 thước = 576m², tổng là 3456m². Năm 1998, hộ gia đình ông LVL, bà PTT được UBND huyện CG cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 3480m².

Tổng diện tích hộ ông LVL, bà PTT được giao gồm 1055m² tại khu ĐĐ và 2401m² (trong đó 1824m² tại khu CT và 577m² tại khu MT). Trong quá trình sử dụng, hộ ông LVL đổi cho hộ bà Yến 577m² tại khu MT giáp khu CT. Diện tích đất nông nghiệp trong khu vùng chuyển đổi là 2.739m², diện tích tăng là do hộ ông LVL sử dụng một phần đất công điền của UBND xã CA, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 27/3/2020 giữa ông VVL, bà PTT và bà HTM:

Ngày 27/3/2020, tại UBND xã CA, huyện CG, ông LVL, bà PTT và bà HTM ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 38/2020 có chứng thực của UBND xã CA đối với diện tích 2739m² đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng. Ông LVL, bà PTT có nghĩa vụ bàn giao cho bà HTM thửa đất từ ngày 27/3/2020.

Về đối tượng của hợp đồng: Trong hợp đồng thể hiện đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 2739m². Tuy nhiên, đối tượng của giao dịch thực tế được hai bên bàn giao cho nhau là diện tích quyền sử dụng đất nông nghiệp và phần diện tích tăng thêm do hộ ông LVL sử dụng đất công điền của UBND xã và khu nhà trông coi trên phần diện tích này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thể hiện đầy đủ đối tượng chuyển nhượng.

Về chủ thể tham gia giao dịch, quyền sử dụng khu vùng và khu nhà trông coi thuộc về hộ gia đình ông LVL, bà PTT gồm 6 nhân khẩu, cụ NTC là 1 trong 6 nhân khẩu đã chết năm 2012 không có di chúc định đoạt phần tài sản của cụ cho ai nên phần tài sản của cụ NTC thuộc quyền sở hữu chung của những người trong hàng thừa kế thứ nhất của cụ NTC gồm: Ông VVL, bà VTL, ông VVD, bà VTL, ông VVD1, bà VTTH, bà VTTH1. Tuy nhiên, chủ thể giao kết hợp đồng chỉ có ông LVL, bà PTT trong khi những đồng sở hữu khác không biết và cũng không có văn bản ủy quyền để ông LVL, bà PTT ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Ngay sau khi biết có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những người này đã có ý kiến không đồng ý với việc chuyển nhượng nên xác định việc chủ thể ký kết hợp đồng trong trường hợp này không đảm bảo quy định của Bộ luật Dân sự về quyền định đoạt của những đồng sở hữu chung. Do đó, việc bà HTM kháng cáo cho rằng vợ chồng ông LVL, bà PTT có đủ tư cách để chuyển nhượng cho bà số ruộng đất mà Nhà nước chia cho ông LVL, bà PTT là không đảm bảo về quyền định đoạt của những đồng sở hữu chung của hộ gia đình.

Về giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán: Theo Điều 2 của hợp đồng, giá trị chuyển nhượng là 50.000.000đồng, phương thức thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt. Các đương sự đều thừa nhận số tiền 50.000.000đồng không phản ánh giá trị hợp đồng, thừa nhận không có việc giao nhận 50.000.000đồng theo thỏa thuận như trong hợp đồng. Bà PTT khai, do bà nợ tiền bà HTM nên bị ép ký hợp đồng chuyển nhượng và cho người đến ép ông LVL, bà PTT giao đất. Bà HTM khai, do bà PTT vay tiền của bà theo 02 giấy biên nhận ngày 08/7/2018 và ngày 08/8/2019 (BL 268, 269) nên ký hợp đồng chuyển nhượng để đối trừ nợ. Hai bên đều thừa nhận không có việc giao tiền chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ xác định

việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp nêu trên giữa hai bên là để che giấu việc vay mượn tiền.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vi phạm về đối tượng chuyển nhượng, chủ thể tham gia ký hợp đồng và vi phạm quy định về nội dung của hợp đồng là hợp đồng không phản ánh đúng ý chí của các bên về giá và phương thức thanh toán. Mặt khác, bà HTML còn có quan điểm nếu bà PTT, ông LVL đồng ý chuyển nhượng phần mà ông bà này có quyền định đoạt thì bà cũng không đồng ý nhận chuyển nhượng vì toàn bộ thửa đất đã được xây dựng thành khu chuyển đổi, không thể chia nhỏ ra để sử dụng được. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị VTT về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 27/3/2020 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên bà HTML có trách nhiệm trả lại hộ gia đình ông LVL, bà PTT và những người trong hàng thừa kế thứ nhất của cụ NTC toàn bộ khu vùng chuyển đổi và khu nhà trông coi. Trong vụ án này có các bên đều thừa nhận không có việc thanh toán tiền theo hợp đồng ký kết nên mặc dù có sự thay đổi về giá nhưng bên nhận chuyển nhượng không được nhận phần tiền chênh lệch khi tính theo tỷ lệ số tiền đã thanh toán.

Đối với khoản tiền bà HTML đã đầu tư để cải tạo, sửa chữa một số hạng mục nhà trông coi, cải tạo đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần yêu cầu bà HTML cung cấp các chứng cứ liên quan đến việc cải tạo, xây dựng khu vùng nhưng bà HTML không cung cấp. Vì vậy, Tòa án xác định giá trị phần công trình bà HTML cải tạo, xây dựng dựa trên kết quả định giá của hội đồng định giá tài sản. Giá trị phần công trình bà HTML cải tạo xây dựng thêm gồm: Giá trị nhà trông coi sửa chữa lại vào năm 2021 là 12.805.000đồng; Bếp và nhà kho xây dựng năm 2021 giá trị 52.685.000đồng; Lán tôn phía sau giá trị 2.668.000đồng; Sân bê tông phía sau xây dựng năm 2021 giá trị 11.931.000đồng; Tường rào + lưới B40 giá trị 8.518.000đồng; Lưới B40 vây quanh vườn giá trị 10.649.000đồng. Tổng cộng là 99.256.000đồng. Việc bà HTML kháng cáo yêu cầu vợ chồng ông LVL, bà PTT phải trả cho bà giá trị phần công trình bà HTML cải tạo, xây dựng trên đất là 300.000.000đồng nếu muốn lấy lại toàn bộ diện tích đất 03 đã chuyển nhượng cho bà là không có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định bà HTML cải tạo xây dựng trong thời gian các bên có tranh chấp và hộ gia đình ông LVL đã có đơn yêu cầu bà HTML dừng việc cải tạo. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà PTT, ông LVL và bà HTML đều có lỗi khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác phần công trình bà HTML cải tạo xây dựng làm gia tăng giá trị sử dụng của khu vùng chuyển đổi, nay hộ gia đình ông

LVL được sử dụng nên buộc hộ gia đình ông LVL có trách nhiệm hoàn trả cho bà HTM một phần, tương ứng với 70% giá trị phần công trình bà HTM đã cải tạo, xây dựng là 99.256.000 đồng x 70% = 69.479.200 đồng là đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về các vấn đề khác:

[3.1] Đối với yêu cầu độc lập của ông VVL đề nghị tuyên bố các giao dịch liên quan đến thừa ao khoán vô hiệu: Ông LVL cho rằng việc ông và bà PTT bị bà HTM ép buộc phải thanh lý hợp đồng giao khoán nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. UBND xã CA đã ký hợp đồng giao khoán với bà HTM tiếp tục sử dụng diện tích ao khoán trên vào ngày 1/7/2021 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông LVL là có căn cứ. Bà HTM được quyền tiếp tục sử dụng khu ao khoán theo hợp đồng giao khoán đã ký với UBND xã CA.

[3.2] Đối với yêu cầu của bà HTM về việc buộc ông LVL, bà PTT phải thanh toán trả bà số tiền 1.000.000.000 đồng với lãi suất 01% trên tháng theo các giấy biên nhận ngày 08/7/2018 và 08/8/2019: Theo quy định tại Điều 200 và 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu của bà HTM không thuộc yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn cũng không phải là yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để giải quyết trong cùng vụ án. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết và giành quyền khởi kiện cho bà HTM trong một vụ án dân sự khác (nếu có yêu cầu) để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Về chi phí thẩm định, định giá, bà HTM phải chịu 5.000.000 đồng, chị VTT đã nộp tạm ứng số tiền này nên bà HTM phải thanh toán trả cho chị VTT.

[5] Từ những phân tích, nhận định nêu trên thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà HTM không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho nội dung kháng cáo nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà HTM, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của bà HTM không được chấp nhận nên bà HTM phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, xử:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà HTM. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

[2] Về án phí: Bà HTM phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà HTM đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003936 ngày 20/02/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người BVQLHP của đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án, P.HCTP.

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

Trần Quang Minh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Tất Nam

Nguyễn Mạnh Tiến

Trần Quang Minh