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

Bản án số: 02/2022/DS - PT
Ngày: 05 - 01- 2022.
V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Lâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng, ông Trần Hữu Hiệu.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Ông Nguyễn Văn Tưởng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2021/TLPT - DS ngày 25/10/2021 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS - ST ngày 16 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đào Thị N1, sinh năm 1984

Nơi cư trú: Thôn 5, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978

Đều cư trú: Thôn 5, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Đức L1, sinh năm 1959

Nơi cư trú: Thôn 5, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

2. Bà Đào Thị X, sinh năm 1961

Nơi cư trú: Thôn 5, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

3. Chị Đào Thị Th, sinh năm 1983

Nơi cư trú: Thôn 6, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

4. Chị Đào Thị Ng,, sinh năm 1986

Nơi cư trú: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

5. Chị Đào Thị H, sinh năm 1988

Nơi cư trú: Thôn 3, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương.

6. Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Đức T – Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N1, bà X, chị Th, chị Ng: Ông Đào Đức L1, sinh năm 1959; nơi cư trú: Thôn 5, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương (văn bản ủy quyền ngày 29/11/2021).

Người kháng cáo: Ông Đào Đức L1.

Ông L1, ông T, bà L, chị H có mặt tại phiên tòa. Người đại diện của UBND xã T vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông L1, bà X, chị Th, chị Ng và chị H trình bày: Năm 1993, gia đình nguyên đơn do ông L1 là chủ hộ có 06 nhân khẩu được chia đất nông nghiệp, gồm ông L1, bà X, chị N1, chị Th, chị Ng và chị H. Sau khi được chia đất, được sự đồng ý của UBND xã T, huyện N, ông gia đình ông L1 đã đổi 02 sào 10 thước (tương ứng 960 m^2) đất nông nghiệp được chia ngoài đồng để được sử dụng đất ao bà Q thuộc địa phận thôn 5, xã T theo chủ trương đổi 01 sào ruộng được sử dụng 02 sào ao. Đến năm 1998, ông gia đình ông L1 tiếp tục đổi 03 sào 05 thước (tương ứng 1200 m^2). Tổng diện tích gia đình ông L1 đã đổi và được sử dụng là 4.320 m^2 đất ao bà Q. Tuy nhiên, UBND xã T không đo đạc bàn giao diện tích mà để cho gia đình nguyên đơn sử dụng toàn bộ diện tích ao bà Q. Theo bản án hành chính số 56/2019/HC-ST, ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định "... yêu cầu UBND huyện Ninh Giang phải cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Đào Đức L1 thửa đất số 129, tờ bản đồ 47, diện tích 4.320m2 (thuộc ao bà Q). Căn cứ quyết định của bản án, gia đình ông L1 đã làm đơn yêu cầu cấp GCNQSDĐ và đã được Phòng tài nguyên môi trường huyện N hướng dẫn trình tự, thủ tục để cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, gia đình ông L1 chưa hoàn thiện đầy đủ thủ tục nên đến nay chưa được cấp GCNQSDĐ. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất ao bà Q, do có tranh chấp với gia đình ông Nguyễn Văn T và Bùi Thị Hải Y (ông T là anh trai ruột ông T). Để giải quyết sự việc trên, ông L1 đã nhờ bà Nguyễn Thị T là người trợ giúp về pháp lý để khởi kiện UBND huyện N. Sau đó bà T đòi gia đình ông L1 phải thanh toán tiền công dịch vụ tư vấn pháp lý và kiện ra Tòa án giải quyết. Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Do gia đình ông L1 không trả tiền theo yêu cầu của bà T, nên bà T đã thuê nhóm người ở thành phố H đe dọa, ép buộc gia đình ông L1 phải bán một phần diện tích đất ao đã san lấp cho vợ chồng ông T, bà L. Do bị đe dọa, nên vào tháng 11 năm 2018, gia đình ông L1 đã phải ký vào tờ đơn do ông T lập sẵn có tiêu đề "Đơn xin chuyển nhượng đất" để chuyển nhượng 76 m^2 (4m x 19m) đất ao nằm trong diện tích đất ao bà Q cho vợ chồng ông T, bà L với giá 200.000.000 đồng, gia

đình ông L1 đã nhận đủ số tiền nêu trên. "Đơn xin chuyển nhượng đất" không ghi ngày, theo ông L1 xác định là ngày 30 tháng 11 năm 2018, văn bản có chữ ký xác nhận của ông L1, bà X cùng các con là chị Th, chị Ng, chị H, không có chữ ký của chị N1. Văn bản trên có xác nhận của UBND xã T do ông Phạm Đức H – Phó chủ tịch ký. Trong quá trình sử dụng đất ao, gia đình ông L1 đã san lấp khoảng hơn 200 m^2 để xây nhà cấp bốn, khi chuyển nhượng cho ông T 76 m^2 đất, ông T đã phá dỡ nhà cấp bốn để làm cổng và lối đi vào nhà. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự "Đơn xin chuyển nhượng đất" nêu trên vô hiệu vì giao dịch bị ép buộc và đất là tài sản của hộ gia đình nhưng khi ký văn bản chuyển nhượng nguyên đơn không biết, không đồng ý chuyển nhượng đất. Đề nghị các bên tham gia giao dịch trả lại cho nhau những gì đã nhận, không đề nghị giải quyết thiệt hại liên quan đến giao dịch vô hiệu.

Các bị đơn trình bày: Do cổng vào nhà đất của gia đình chật hẹp, nên gia đình bị đơn có nhu cầu mua diện tích đất 76 m^2 của gia đình ông L1 đang quản lý để làm lối đi vào nhà đất của mình nằm ở phía trong. Ông, bà đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất đúng như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, không có việc ép buộc, văn bản chuyển nhượng cũng đã được các bên ký và có chứng thực của UBND xã T. Bị đơn đã trả 200.000.000 đồng cho gia đình ông L1, ông L1 đã phá một phần nhà cấp bốn để giao đất cho bị đơn. Sau khi nhận đất ông T, bà L đã san lấp mặt bằng để làm nền, xây tường bao, cổng làm lối đi vào nhà ở phía bên trong. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên vô hiệu, bị đơn nhất trí. Do diện tích đất 76m^2 vẫn thuộc quyền quản lý của UBND xã T và do bị đơn đã xây dựng một số tài sản trên đất nên xin được tiếp tục sử dụng để làm lối đi vào nhà, nếu sau này Nhà nước thu hồi hoặc xử lý thì bị đơn sẽ chấp hành theo quy định của pháp luật. Đề nghị gia đình ông L1 phải trả lại bị đơn số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi hoặc tính thiệt hại khác (nếu có). Về các tài sản bị đơn đã xây dựng trên diện tích 76 m^2 đất được định giá 59.290.000 đồng, nếu phải tháo dỡ tài sản trên đất thì bị đơn sẽ tự chịu thiệt hại, không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

UBND xã T, huyện N trình bày: Về số nhân khẩu, diện tích đất nông nghiệp gia đình ông L1 được chia cũng như việc đổi ruộng để sử dụng ao bà Q như nguyên đơn trình bày. Diện tích đất ao bà Q thời điểm đổi ruộng rộng hơn nhiều so với diện tích đất gia đình ông L1 được sử dụng, UBND xã T để cho gia đình ông L1 thả cá chứ chưa đo đạc giao đất trên thực địa. Quá trình sử dụng đất ao, mặc dù chưa được giao ranh giới, phạm vi sử dụng đất, nhưng gia đình ông L1 đã tự ý san lấp và xây dựng nhà cấp bốn trên một phần diện tích ao, đồng thời thực hiện việc chuyển nhượng đất cho gia đình ông T và bà L 76 m^2 tại vị trí đã xây nhà cấp bốn. Tại Bản án số 56/2019/HC-ST, ngày 30/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã yêu cầu UBND huyện N phải cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông L1 với thửa đất số 129, tờ bản đồ 47, diện tích 4.320m2 (thuộc ao bà Q). Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L1 về việc buộc UBND huyện N phải cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất mà gia đình ông L1 đã san lấp và xây dựng công trình trên đất. Cho đến nay gia đình ông L1 chưa hoàn thiện hồ sơ, thủ tục, nên chưa được xem xét cấp GCNQSDĐ theo quyết

định của bản án. Như vậy, bản án mới xác định diện tích đất gia đình ông L1 được cấp GCNQSDĐ chứ chưa xác định vị trí kích thước đất. Mặt khác, bản án cũng không chấp nhận đề nghị của ông L1 xin được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất mà gia đình ông đã san lấp và xây dựng công trình trên đất vì đây là hành vi lấn chiếm đất ao tập thể. Đối với diện tích đất ao nêu trên, trong đó có diện tích đất tranh chấp 76 m^2 vẫn thuộc quyền quản lý chung của UBND xã T, yêu cầu các hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng ao bà Q phải sử dụng đất đúng mục đích và hoàn trả mặt bằng đất ao. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 01/2021/DS - ST ngày 16/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 123, 131, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 168, 170, 188 của Luật đất đai; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị N1.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề "Đơn chuyển nhượng đất" ghi tháng 11/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Đào Đức L1, bà Đào Thị X, chị Đào Thị Th, chị Đào Thị Ng, chị Đào Thị H với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L là giao dịch vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu:

Buộc ông Đào Đức L1, bà Đào Thị X, chị Đào Thị Th, chị Đào Thị Ng, chị Đào Thị H phải giao trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho UBND xã T dện tích đất 76 m^2 (Nằm trong thửa số 129, tờ bản đồ 47, diện tích 4.320 m^2) (ao bà Q) có địa chỉ tại thôn 5, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương quản lý theo thẩm quyền, đồng thời ông T, bà L phải có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

Diện tích 76 m^2 đất có cạnh phía Bắc giáp hành lang đường 396C = 4,0m; cạnh phía Nam giáp thửa đất của gia đình ông T = 4,0m; phía Tây giáp công trình của gia đình ông L1 đang sử dụng = 19m; phía Đông giáp đất bà Hà Thị Đ và đất ông T, bà L = 5,80m + 13,20m.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan (hộ gia đình ông L1) về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả lại diện tích đất chuyển nhượng 76 m^2 (Nằm trong thửa đất số 129, tờ bản đồ 47, diện tích 4.320 m^2).

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

Ngày 23/9/2021, ông Đào Đức L1 và bà Đào Thị X kháng cáo bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên giao diện tích đất 76 m^2 cho gia đình ông L1 quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông L1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo. Ông đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, tuyên giao diện tích 76 m^2 cho gia đình ông quản lý, sử dụng. Đối với các công trình ông T, bà L đã xây dựng trên đất nếu ông T, bà L yêu cầu giải quyết thì gia đình ông sẽ trả ông T, bà L bằng tiền theo giá mà Hội đồng định giá ở cấp sơ thẩm đã xác định.

Ông T, bà L đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L1, bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trường hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L1, bà X thì ông bà sẽ tự tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất, không yêu cầu người được giao đất phải trả giá trị các công trình đã xây dựng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông L1, bà X, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang, tạm giao diện tích đất 76 m^2 thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 47 mà hộ gia đình ông L1 đã chuyển nhượng cho ông T, bà L cho hộ gia đình ông L1 tiếp tục quản lý, sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông L1 và bà X trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa, vắng mặt chị N1, bà X, chị Th, chị Ng và đại diện UBND xã T, huyện N, nhưng những người này hoặc đã có văn bản ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng hoặc đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về giao dịch chuyển nhượng đất: Năm 1993, thực hiện Nghị quyết 03 của Tỉnh ủy Hải Hưng (nay là Hải Dương) về chia đất nông nghiệp, hộ gia đình ông L1 có 06 nhân khẩu được chia đất nông nghiệp gồm ông L1, bà X, chị N1, chị Th, chị Ng và chị H được chia 06 sào ruộng = 2.160 m^2. Sau đó, gia đình ông L1 được đổi diện tích đất nông nghiệp trên để được sử dụng diện tích ao bà Q do gia đình ông L1 đấu thầu đang sử dụng trước đó với tỷ lệ 01 sào đất nông nghiệp ngoài đồng = 02 sào ao. Tổng diện tích ao bà Q mà gia đình ông L1 được giao sử dụng là 4.320 m^2. Tuy nhiên, thời điểm đổi đất thì gia đình ông L1 không được UBND xã T giao vị trí sử dụng diện tích ao trên thực địa. Quá trình sử dụng ao, gia đình ông L1 đã san lấp một

phần diện tích ao để sử dụng và xây nhà cấp bốn. Tháng 11/2018, gia đình ông L1 đã phá 01 phần nhà cấp bốn để chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà L 76 m^2 đất đã san lấp nêu trên với giá 200.000.000 đồng. Sau khi nhận đất, ông T, bà L đã san lấp mặt bằng, làm nền, xây tường bao, cổng để làm lối đi vào nhà ở phía bên trong. Diện tích đất chuyển nhượng trên là do gia đình ông L1 san lấp ao bà Q, sử dụng sai mục đích, chưa được cấp GCNQSDĐ nên đã vi phạm điều kiện quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Do vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông L1 và ông T, bà L đã vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm phía nguyên đơn và bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết việc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết các thiệt hại khác liên quan. Điều 131 Bộ luật dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông L1 và những người đã ký văn bản chuyển nhượng đất phải hoàn trả cho ông T, bà L số tiền 200.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên ông T, bà L phải trả lại UBND xã T diện tích đất 76 m^2 là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L1 và các thành viên trong gia đình ông L1. Bởi, diện tích 76 m^2 đất nêu trên được gia đình ông L1 san lấp trong quá trình sử dụng ao bà Q. Khi đồng ý cho gia đình ông L1 được đổi đất nông nghiệp ngoài đồng để sử dụng ao bà Q, UBND xã T không tiến hành xác định vị trí và bàn giao mốc giới cụ thể cho gia đình ông L1. Trước thời điểm chuyển nhượng cho gia đình ông T, bà L thì diện tích đất này vẫn do gia đình ông L1 quản lý, sử dụng. Việc gia đình ông L1 san lấp ao và sử dụng thì UBND xã T có biết, thậm chí còn xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất giữa hai bên. Nếu việc san lấp và sử dụng sai mục đích đất của gia đình ông L1 vi phạm pháp luật về đất đai thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải xử lý theo trình tự thủ tục của pháp luật về đất đai. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng cần chấp nhận kháng cáo của ông L1, bà X và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm, tạm giao diện tích đất 76 m^2 đất này cho gia đình ông L1 quản lý, sử dụng đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với các công trình mà ông T, bà L đã xây dựng trên đất, tại phiên tòa phúc thẩm ông T, bà L đều có quan điểm nếu trường hợp Hội đồng xét xử quyết định giao diện tích đất 76 m^2 cho cá nhân, tổ chức nào quản lý, sử dụng thì ông bà cũng sẽ tự tháo dỡ, không yêu cầu được giao trả giá trị. Xét đây là sự tự nguyện của ông T, bà L nên cần được ghi nhận.

[3] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Đào Đức L1 và bà Đào Thị X. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 170, Điều 188 Luật đất đai; Luật phí và lệ phí; 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Nguyên.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề "Đơn xin chuyển nhượng đất" ghi tháng 11/2018 giữa ông Đào Đức L1, bà Đào Thị X, chị Đào Thị Th, chị Đào Thị Ng, chị Đào Thị H với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Đào Đức L1, bà Đào Thị X, chị Đào Thị Th, chị Đào Thị Ng, chị Đào Thị H phải hoàn trả ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L số tiền 200.000.000 đồng.

Tạm giao diện tích đất 76 m^2 (nằm trong thửa số 129, tờ bản đồ số 47, diện tích 4.320 m^2) tại thôn 5, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương cho ông Đào Đức L1, bà Đào Thị X, chị Đào Thị N1, chị Đào Thị Th, chị Đào Thị Ng, chị Đào Thị H quản lý, sử dụng đến khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. (Diện tích đất có các cạnh như sau: Phía Bắc giáp hành Lg đường 396C = 4,0m; cạnh phía Nam giáp thửa đất của gia đình ông T, bà L = 4,0m; cạnh phía Tây giáp công trình của gia đình ông L1 đang sử dụng = 19 m; cạnh phía Đông giáp đất bà Hà Thị Đ và đất của gia đình ông T, bà L = 5,8 m + 13,20 m).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L về việc tự tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc đã xây dựng, lắp đặt trên diện tích 76 m^2, gồm: Sân bêtông, tường bào, trụ cổng, rào sắt, cổng inox...

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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.

3. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đào Đức L1, bà Đào Thị X. Chị Đào Thị Th, chị Đào Thị Ng và chị Đào Thị H mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có

hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Ninh Giang;
- CC THADS huyện Ninh Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Lâm