TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH YÊN BÁI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 17/2021/DS-PT
Ngày 30-12-2021
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Quân và ông Vũ Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tố Uyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái***: Bà Lân Thị Ngọc Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021, về "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị K, sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lò Văn T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

3.1. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với nguyên đơn:

- Bà Đinh Thị X, sinh năm 1964 (có mặt).

- Anh Đinh Trung H, sinh năm 1995

- Chị Đinh Thị Việt Tr, sinh năm 2001

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đinh Trung H và chị Đinh Thị Việt Tr: Bà Hoàng Thị K, sinh năm 1975 (theo giấy ủy quyền ngày 06/8/2021) - Anh H, chị Tr vắng mặt; bà K có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái

3.2. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm 1977 (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1964 (có mặt);

- Ông Sa Văn H2, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái.

5. Người kháng cáo: Ông Lò Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 14/6/2021 và các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn bà Hoàng Thị K trình bày:

Bà Hoàng Thị K là vợ của ông Đinh Trung H3 (chết ngày 01/11/2016). Bố chồng của bà K là ông Đinh Văn Nh (chết ngày 05/4/2016) và mẹ chồng của bà K là bà Đồng Thị V (chết ngày 27/02/2015).

Ông Đinh Văn Nh và bà Đồng Thị V có 02 người con là Đinh Thị X, sinh năm 1964 và Đinh Trung H3, sinh năm 1977.

Ngày 26/11/1994, bà Hoàng Thị K và ông Đinh Trung H3 đăng ký kết hôn và tổ chức đám cưới, sau đó bà K và ông H3 về sống chung với ông Nh, bà V.

Năm 1998, vợ chồng bà Hoàng Thị K ra ở riêng. Hai vợ chồng làm nhà tại thửa đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại Bản H, xã ST (nay là tổ dân phố SK, thị trấn ST), huyện VC, tỉnh Yên Bái.

Năm 2000, vợ chồng bà Hoàng Thị K về sống cùng nhà với ông Nh, bà V và mẹ đẻ ông Nh là cụ Khổng Thị Nh1.

Ngày 08/5/2006, vợ chồng bà Hoàng Thị K cùng 02 con (Đinh Trung H, Đinh Thị Việt Tr) tách khẩu ra khỏi hộ ông Nh và chuyển về sống gần nhà mẹ đẻ bà K. Đến năm 2015, do bà V ốm nặng nên vợ chồng bà K cùng hai con lại chuyển về sống cùng vợ chồng ông Nh, bà V.

Từ khi lấy chồng vào năm 1994, bà K và chồng được ông Nh, bà V giao cho thửa đất 931m^2 ngoài bãi gần suối N, đất đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ ngày 05/09/2002 để trồng hoa màu, bà K đã canh tác thửa đất đó đến tận năm 2020. Trước khi ông Nh chết, vào ngày 09/01/2015 ông Nh đã làm giấy tặng cho toàn bộ nhà cửa, đất đai, ruộng vườn cùng với GCNQSDĐ cho ông Đinh Trung H3. Khi làm giấy này có sự chứng kiến của một số người trong đó có ông Lò Văn T là trưởng thôn. Khi ông Nh còn sống, bà K có nghe mọi người nói ông Nh đã bán cho ông Lò Văn T 01 mảnh đất giá 5.500.000đồng nhưng bà K không biết rõ là bán mảnh đất nào. Chỉ thấy ông Lò Văn T trồng cỏ

voi trên mảnh đất mà trước đây vợ chồng bà K làm nhà ở và sinh sống từ 1998 đến năm 2000 (mảnh đất này chưa được cấp GCNQSDĐ).

Đến khoảng tháng 10/2020, ông T gặp bà K và có nói ông Nh đã chuyển nhượng cho ông T 02 mảnh đất, trong đó có 01 mảnh ông T đang trồng cỏ voi (mảnh bà K làm nhà ở trước đây) và 01 mảnh ngoài bãi gần suối N, mảnh này bà K đang trực tiếp canh tác trồng hoa màu. Sau đó, ông T có đưa cho bà K xem 01 giấy GCNQSDĐ mang tên hộ ông Đinh Văn Nh và phía sau giấy GCNQSDĐ ở phần "Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận" có ghi dòng chữ "ngày 17-7-13. Nhượng cho cháu Lò Văn T, ĐC Bản H đất trồng màu diện tích 931m^2" và có ký tên Đinh Văn Nh. Bên dưới dòng chữ đó có ghi thêm "Mảnh thứ hai chưa bìa đỏ" và có tả các hướng giáp ranh, có chữ ký của người làm chứng Nguyễn Đức Th nhưng ông Nh không ký. Ông T sau đó đã chặt phá 12 cây xoan và 18 cây keo do bà K trồng tại thửa đất 931m^2.

Nay bà K đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất giữa ông Lò Văn T và ông Đinh Văn Nh vô hiệu, đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc ông T bồi thường toàn bộ số cây keo, xoan đã bị ông T chặt phá với số tiền là 3.000.000đồng.

Bị đơn ông Lò Văn T trình bày: Vào ngày 17/7/2013, ông T nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn Nh một mảnh đất tại bãi soi thuộc Bản H (nay là tổ dân phố SK, thị trấn ST), huyện VC, tỉnh Yên Bái, đất đã được cấp GCNQSDĐ số: 00556/QSDĐ/73/QĐUBH ngày 05/09/2002 với diện tích 931m^2. Ông T và ông Nh đã ra thực địa để nhận đất nhưng không đo đạc cụ thể. Trước ngày 17/7/2013 một đến hai hôm, thì ông T và ông Nh đã thỏa thuận, ông Nh chuyển nhượng cho ông T 01 mảnh đất chưa được cấp GCNQSDĐ, theo ông Nh nói là có diện tích 980m^2 (mảnh đất trước đây bà K làm nhà ở) sau khi mua mảnh đất chưa được cấp GCNQSDĐ thì ông Nh bảo ông T mua nốt mảnh đất đã được cấp GCNQSDĐ (chính là mảnh đất ngoài bãi soi) và ông T đồng ý. Ngày 17/7/2013, ông Nh mang GCNQSDĐ sang nhà ông T, ông Nh viết sẵn nội dung "nhượng cho cháu Lò Văn T, ĐC Bản H đất trồng màu diện tích 931m^2". Ông T yêu cầu ông Nh viết cả việc chuyển nhượng mảnh đất chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng ông Nh nói mắt kém không viết được nên ông Nh gọi ông Th là hàng xóm của ông T sang nhờ ông Th viết hộ vào đó. Việc thanh toán tiền thì ông T trả 02 lần khác nhau, ngày hôm trước ngày 17/7/2013 trả 7.000.000đồng, ngày 17/7/2013 trả 5.500.000đồng. Thực tế mảnh có sổ đỏ giá 5.000.000đồng và ông Nh lấy thêm 500.000đồng tính vào giá trị mảnh chưa có sổ. Ngày hôm trước trả tiền tại nhà ông Nh có vợ ông Nh chứng kiến, ngày hôm sau trả tiền tại nhà ông T có ông Nh và có ông Th chứng kiến. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đồng Thị V là vợ ông Nh có biết nhưng do bà V yếu nên không thể viết vào GCNQSDĐ được. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T có chờ đợt cấp GCNQSDĐ để làm thủ tục sang tên nhưng đến nay nhà nước chưa có đợt nào cấp giấy nên ông T vẫn đợi. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Đinh Thị X) trình bày: Bố mẹ đẻ của bà là ông Đinh Văn Nh và bà Đồng Thị V (cả hai đã chết), có hai người con là bà và ông Đinh Trung H3 (đã chết). Vào ngày 19/01/2015, bố bà là ông

Đinh Văn Nh đã gọi các con cháu đến để chứng kiến việc ông Nh làm giấy tờ cho ông Đinh Trung H3 và bà Hoàng Thị K tất cả nhà cửa, ruộng, đất của bố mẹ bà. Bà đã đi lấy chồng nên không tranh chấp gì đối với bà K và ông H3 về việc ông Nh cho các tài sản của ông Nh, bà V cho ông H3 và bà K. Bà X cũng nghe có người nói ông Nh đã bán cho ông T 01 mảnh đất, nhưng không biết bán mảnh đất cụ thể nào. Thực tế bà không nghe trực tiếp việc bán thửa đất từ ông Nh và bà V. Tài sản của ông Nh, bà V có 01 nhà sàn dựng trên 01 thửa đất hơn 400m^2 đất ở và đất vườn; 01 thửa đất trồng màu đã được cấp GCNQSDĐ diện tích 931m^2; 01 thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ diện tích hơn 1.186m^2; tất cả các thửa đất đều ở tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái. Bà nhất trí với việc khởi kiện của bà K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị H1) trình bày: Khoảng tháng 7/2013, ông Lò Văn T có trao đổi với bà H1 về việc ông Nh muốn bán hai thửa đất tại BH (nay là tổ dân phố SK), ông T muốn mua 02 thửa đất đó và bà cũng đồng ý. Bà không biết chính xác là mua hai mảnh đất hết bao nhiêu tiền vì thời gian đã lâu nhưng tiền mua hai mảnh đất đó là tiền chung do hai vợ chồng làm ra. Khi ông T và ông Nh trao đổi mua bán thì chỉ có ông T và ông Nh trực tiếp làm việc với nhau vì bà đã thống nhất với ông T về việc ông T sẽ thay mặt bà giao dịch chuyển nhượng đất. Bà nhất trí với ý kiến của ông T về việc không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K.

Người làm chứng (ông Nguyễn Đức Th) trình bày: Vào năm 2013, ông không nhớ cụ thể ngày tháng, lúc đó khoảng gần trưa khi ông đi làm về thì ông T là hàng xóm gọi ông sang nhà và nói nhờ tí việc. Khi ông sang tới nơi, thì ông T nói "Anh mua mảnh đất, chú hộ anh một tí" rồi ông T bảo ông Th viết vào sau giấy CNQSDĐ với những nội dung do ông T đọc. Trước khi viết ông có hỏi lại "Viết như thế này có sao không?" thì ông T nói "Không sao đâu". Sau đó, ông viết vào GCNQSDĐ nội dung do ông T đọc cho. Khi ông viết các nội dung vào thì phía bên trên đã có chữ viết, ông Th cũng không biết ai viết những dòng chữ bên trên. Khi viết xong ông Th cũng không ký tên và cũng không biết ông Nh và ông T có ký vào hay không. Khi ông Th tới chỉ có ông T và ông Nh, không có ai khác. Ông Th không biết hai bên trao đổi mua bán đất đai như thế nào, có trả tiền cho nhau hay không.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại số tiền 3.000.000đồng đối với số cây cối bị chặt phá, giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác. Bị đơn ông Lò Văn T nộp 03 (bản sao chứng thực) giấy xác nhận của các ông Nguyễn Duy L, ông Sa Văn H2, ông Vũ Đình Ch và đề nghị đưa ông Nguyễn Duy L nguyên là công chức địa chính xã ST trước đây đồng thời cũng là hàng xóm biết rõ về 02 thửa đất được chuyển nhượng và ông Sa Văn H2 hiện là tổ trưởng tổ dân phố SK, thị trấn ST là người làm chứng.

Báo cáo xác minh theo nội dung đơn của bà Hoàng Thị K, cư trú tại tổ dân phố SK, thị trấn ST của công chức địa chính thị trấn ST có nội dung: "+ Thửa đất tranh chấp thể hiện tại tờ Bản đồ địa chính số 4 – (3894-79-8-d) năm 2004, số thửa 22 mang tên Đinh Văn Nh, diện tích 777,9m^2; thửa 27 mang tên Hà Đức H4 diện tích 408,1m^2."

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện VC đã xác minh một số nội dung sau:

- Xác minh tại UBND thị trấn ST về nội dung toàn bộ khu đất chưa được cấp GCNQSDĐ đang tranh chấp được thể hiện trên tờ Bản đồ thuộc 02 thửa khác nhau của 02 người khác nhau là ông Hà Đức H4 và ông Đinh Văn Nh. UBND thị trấn ST cung cấp: Đối với nội dung tại báo cáo xác minh thửa đất tranh chấp giữa hai bên đương sự có hai thửa một thửa có tên Đinh Văn Nh, một thửa có tên Hà Đức H4. Sau khi kiểm tra trên sổ địa chính và kiểm tra tại thực địa thì toàn bộ khu đất trên gồm 02 thửa như đã nêu trên. Lý do có thể là năm 2004 khi đo vẽ thì ông H4 có kê khai nhưng sau đó không sử dụng thửa số 27 mà ông Nh là người quản lý sử dụng thửa số 22 và thửa số 27.

- Xác minh đối với ông Hà Đức H4 về nội dung nêu trên. Sau khi vào thực địa kiểm tra, ông H4 có ý kiến: Đúng là ông H4 có thửa đất giáp với đất của ông Đinh Văn Nh, đất của ông H4 đã sử dụng từ lâu và có ngăn cách với thửa đất của ông Nh bởi hàng rào cây. Không có việc thửa đất của ông H4 nằm trong thửa đất đang tranh chấp. Ông H4 không liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp.

- Xác minh tại Công an thị trấn ST nội dung vào năm 2002 (năm hộ gia đình ông Nh) được cấp GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH ngày 05/09/2002 với diện tích 931m^2. Tại sổ đăng ký hộ khẩu quyển 01 NK3, tờ số 3 lập năm 2001 hộ ông Đinh Văn Nh có các thành viên sau:

Đinh Văn Nh - chủ hộ, sinh 1942, chết 5/4/2016

Đồng Thị V - vợ , sinh 1945, chết 2015

Đinh Văn H3 - con, sinh 1977, tách hộ 8/5/2006

Hoàng Thị K - con dâu, sinh 1975, tách hộ 8/5/2006

Đinh Trung H - cháu, sinh 1995, tách hộ 8/5/2006

Đinh Thị Tr - cháu, sinh 1998, tách hộ 8/5/2006

Khổng Thị Nh1 - mẹ đẻ, sinh 1916, chết 20/4/2010

- Xác minh tại Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện VC về việc từ 1998 (là năm huyện VC bắt đầu thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho nhân dân) đến năm 2017, ông Đinh Văn Nh có yêu cầu cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 22 và thửa 27 theo đo vẽ tại tờ Bản đồ số 4 – (3894-79-8-d) năm 2004 tại tổ dân phố SK, thị trấn ST hay không. Tòa án nhân dân huyện VC được cung cấp: Sau khi kiểm tra toàn bộ hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ hiện lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện VC, không thấy có hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất 22 và thửa 27 nêu trên.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2021 (có sơ đồ kèm theo) như sau:

- Thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH ngày 05/09/2002 với diện tích 931m^2, có diện tích thực tế 1213m^2. Phía Bắc giáp suối N; Phía Nam giáp đất UBND thị trấn ST quản lý (ông Lò Văn P đang trực

tiếp sử dụng); Phía Đông giáp đất ông Phan Hùng M đang quản lý, sử dụng; Phía Tây giáp đất bà Hoàng Thị G. Trên đất không có tài sản, cây cối hoa màu gì.

- Thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ có diện tích thực tế 1.027,4m^2, phía Bắc giáp đường vào đất nhà ông Ngô Văn H5; Phía Nam giáp đất ông Hà Đức H4 và Hà Đức L1; Phía Đông giáp đường thôn; Phía Tây giáp đất ông Ngô Văn H5. Các tài sản trên đất gồm 01 khóm tre; 09 cây mỡ cao từ 7m đến 10m; 03 cây mít cao từ 1,5m đến 2,5m và 20 khóm chuối.

Tại biên bản thỏa thuận giá trị 02 thửa đất và các tài sản có trên đất giữa bà Hoàng Thị K và ông Lò Văn T ngày 01/9/2021, các đương sự đã thỏa thuận như sau:

- Thửa đất 1.027,4m^2 chưa được cấp GCNQSDĐ có giá trị 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng).

- Thửa đất 1.213m^2 đã được cấp GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH có giá trị 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Các tài sản trên đất gồm: 01 khóm tre trị giá 500.000đồng; 09 cây mỡ giá 200.000đồng/cây, tổng 1.800.000đồng; 03 cây mít giá 50.000đồng/cây, tổng 150.000đồng; 26 khóm chuối trị giá 50.000đồng/khóm, tổng 1.300.000đồng.

Bà Đinh Thị X và bà Nguyễn Thị H1 đều nhất trí về giá trị của 02 thửa đất và các tài sản có trên đất mà nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.198.000đồng do bà Hoàng Thị K đã nộp tạm ứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái đã Quyết định:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 401, 410, 692, 689, 694 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 4 Điều 146, Điều 103 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ; Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ; điểm b khoản 3 Điều 27 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. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 3.000.000đồng là giá trị của số cây xoan, cây mỡ bị chặt của nguyên đơn Hoàng Thị K.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị K. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2013 giữa ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T đối với thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH cho hộ ông Đinh Văn Nh ngày 05/9/2002 và thửa chưa được cấp GCNQSDĐ thuộc thửa số 22 và 27 tờ Bản đồ số 4 – (3894-79-

8-d) năm 2004 tại Tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái vô hiệu. Buộc bị đơn Lò Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH ngày 05/9/2002 và thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ có diện tích 1027,4m^2 thuộc thửa số 22 và thửa số 27 tờ Bản đồ số 4 – (3894-79-8-d) năm 2004 tại Tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái cho bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, chị Đinh Thị Việt Tr và anh Đinh Trung H.

Giao cho bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, chị Đinh Thị Việt Tr và anh Đinh Trung H sở hữu các tài sản có trên thửa đất 1.027,4m^2 gồm 01 khóm tre; 09 cây mỡ; 03 cây mít; 26 khóm chuối.

Buộc bị đơn ông Lò Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, chị Đinh Thị Việt Tr và anh Đinh Trung H 01 Giấy CNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH ngày 05/09/2002.

Có sơ đồ kèm theo để đảm bảo việc thi hành án.

Buộc nguyên đơn bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, chị Đinh Thị Việt Tr và anh Đinh Trung H phải trả cho bị đơn ông Lò Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 tổng số tiền 110.000.000đồng (một trăm mười triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng; tuyên lãi suất chậm trả, hướng dẫn thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 06/10/2021, ông Lò Văn T kháng cáo không nhất trí với nội dung quyết định của bản án sơ thẩm, không nhất trí việc Tòa án nhân dân huyện VC xử cho bà K 02 mảnh đất của ông T mua của ông Nh từ lâu.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm: Ông Lò Văn T có đơn đề nghị bổ sung tình tiết chứng cứ mới là xác nhận của ông Sa Văn H2, Nguyễn Duy L, Vũ Đình Th1, Vũ Đình Ch công nhận có việc ông Đinh Văn Nh chuyển nhượng đất cho ông Lò Văn T và ông T đã cải tạo đất để trồng cây. Nội dung này được đã đánh giá đầy đủ, đây không phải là tình tiết mới.

* Tại phiên toà phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Nguyên đơn bà Hoàng Thị K; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị X không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của ông Lò Văn T, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 nhất trí với yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo.

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

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án

phúc thẩm đến trước khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn (ông Lò Văn T). Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái.

Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, đương sự có kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên;

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan người làm chứng là đúng quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" là đúng quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án không xem xét là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Quá trình tham gia tố tụng, bà Hoàng Thị K và bà Đinh Thị X đều khẳng định không được nghe trực tiếp từ ông Đinh Văn Nh nói về việc chuyển nhượng đất cho ông T nhưng xác nhận đều được nghe có người nói ông Nh chuyển nhượng cho ông Lò Văn T 01 thửa đất nhưng không biết là thửa đất nào. Khi ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện VC cấp cho hộ ông Đinh Văn Nh, mặt sau tờ giấy này có ghi nội dung "Nhượng cho cháu Lò Văn T, ĐC Bản H đất trồng màu. Diện tích 931m^2" và có chữ ký Đinh Văn Nh thì cả bà K, bà X và ông T đều xác nhận chữ viết đó là của ông Nh. Theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố Tụng dân sự, có căn cứ xác định việc ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T có giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH là có thật.

Đối với thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Hoàng Thị K và bà Đinh Thị X không thừa nhận việc ông Nh chuyển nhượng cho ông T. Do ông Đinh Văn Nh đã chết, không thể xác minh trực tiếp đối với ông Nh được, tuy nhiên, người làm chứng Nguyễn Đức Th đã khẳng định có sự việc ông Th viết vào phía sau tờ GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH với nội dung ông Nh chuyển nhượng thửa đất không có GCNQSDĐ, khi viết có mặt ông Nh và ông Nh không phản đối những nội dung ông Th viết. Như vậy,

có cơ sở để xác định có sự việc chuyển nhượng thửa đất không có GCNQSDĐ giữa ông Nh và ông T như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

Về thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo nội dung được ghi trên mặt sau của tờ GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH và lời khai của bị đơn, lời khai của người làm chứng Nguyễn Đức Th thì trước ngày 17/7/2013 một đến hai ngày ông T và ông Nh đã thỏa thuận việc ông Nh chuyển nhượng cho ông T thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ và đã thanh toán cho nhau số tiền 7.000.000đồng. Đến ngày 17/7/2013, ông Nh và ông T thỏa thuận việc ông T mua tiếp mảnh đất đã có GCNQSDĐ giá 5.000.000đồng và ông Nh yêu cầu trả thêm 500.000đồng cho mảnh đã giao dịch trước. Cũng vào ngày 17/7/2013, ông Nh mới mang sổ đỏ sang giao cho ông T và ông Nh viết sẵn nội dung "Nhượng cho cháu Lò Văn T, ĐC Bản H đất trồng màu. Diện tích 931m^2" sau đó ông T mới nhờ ông Th ghi tiếp về việc chuyển nhượng mảnh đất chưa có sổ vào phía dưới phần chữ ông Nh ghi. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ngày 17/7/2013 là ngày ông Nh và ông T xác lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên là có căn cứ.

Về giá trị của hợp đồng: Do một bên chủ thể giao kết hợp đồng là ông Đinh Văn Nh đã chết nên không thể xác minh trực tiếp đối với ông Nh được. Tuy nhiên, bà Hoàng Thị K đã xác nhận có nghe nói việc ông Nh bán 1 mảnh đất trị giá 5.500.000đồng, lời trình bày này phù hợp với lời khai của ông T về việc ngày 17/7/2013 ông T đã trả cho ông Nh số tiền 5.500.000đồng cho thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy cần xác định giá trị của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ là 5.500.000đồng. Đối với thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ theo ông T khai đã mua với giá 7.000.000đồng. HĐXX thấy rằng mặc dù thửa đất này chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng có diện tích lớn hơn thửa đã được cấp GCNQSDĐ và lại nằm trong khu dân cư chứ không phải nằm ngoài bãi gần suối như mảnh đã được cấp GCNQSDĐ như vậy giá trị cao hơn là có cơ sở. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận trình bày của ông T về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ là 7.000.000đồng là phù hợp.

Về chủ thể giao kết hợp đồng, hình thức hợp đồng:

+ Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ:

Theo xác minh, tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 thì hộ gia đình của ông Đinh Văn Nh có các thành viên là ông Đinh Văn Nh, bà Đồng Thị V, cụ bà Khổng Thị Nh1, ông Đinh Trung H3, bà Hoàng Thị K, các con của ông H3 và bà K là Đinh Trung H và Đinh Thị Việt Tr. Quyền sử dụng đất được cấp là tài sản chung của hộ gia đình. Mặc dù năm 2006, bà K cùng chồng và 02 con đã tách hộ khẩu nhưng tài sản chung đã được hình thành trước đó, vì vậy việc tách hộ khẩu cũng không làm mất đi quyền đối với tài sản chung là quyền sử dụng đất đã được hình thành trước đó. Ngày 17/7/2013, ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH (GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Đinh Văn Nh) nhưng không được sự đồng ý hay

không có văn bản ủy quyền của các thành viên trong hộ gia đình gồm: Bà Đồng Thị V, cụ bà Khổng Thị Nh1, bà Hoàng Thị K, ông Đinh Trung H3 và con của bà K, ông H3 (là Đinh Trung H, sinh ngày 15/6/1995) là chưa phù hợp theo định tại khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 146 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình cũng như của bà K, ông H3, anh Đinh Trung H và chị Đinh Thị Việt Tr.

Ngày 17/7/2013, giữa ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được viết tay vào mặt sau GCNQSDĐ. Mặc dù được viết vào mặt sau GCNQSDĐ nhưng nội dung không thỏa mãn quy định tại Điều 694 của Bộ luật Dân sự năm 2005, mặt khác GCNQSDĐ "là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất" (khoản 20 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2003) việc người dân tự ý viết vào phần "Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận" là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T đối với thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ không tuân thủ hình thức, không được công chứng, chứng thực, không được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nên đã vi phạm các Điều 124, 401, 689, 694 của Bộ luật Dân sự năm 2005; vi phạm điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 127, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 146 của Nghị định số 181 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005: "Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu".

HĐXX xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T đối với thửa đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 146 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ. Hơn nữa, đến nay nguyên đơn vẫn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T đối với thửa đất đã được cấp giấy CNQSDĐ vô hiệu, bị đơn không đồng ý trả lại đất đã nhận chuyển nhượng nhưng bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án quyết định "Buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu". Mặt khác hiện nay ông Nh, bà V, ông H3 đã chết việc đáp ứng yêu cầu đó nếu có là không thể và bà K cũng không đồng ý với nội dung này vì trái với yêu cầu khi khởi kiện vụ án của bà K. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không "buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn" là đúng quy định và phù hợp với thực tế.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bên nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T đối với thửa đất đã được cấp giấy CNQSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật, có cơ sở để chấp nhận.

+ Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ:

Theo quy định tại Điều 103 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ quy định *"Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất:*

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất".

Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính Phủ về bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 84) quy định tại Điều 66 như sau: "*Thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận*

1. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp trước ngày 01 tháng 11 năm 2007 người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì vẫn được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất".

Xác minh tại Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện VC về việc: Từ 1998 (là năm huyện VC bắt đầu thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho nhân dân) đến năm 2017 thì thửa đất đang tranh chấp trên chưa được ông Nh nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ và đến thời điểm hiện tại thửa đất trên cũng vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc ông Đinh Văn Nh chuyển nhượng thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc ông Lò Văn T nhận chuyển nhượng thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này đã vô hiệu theo quy định của điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 410 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, cụ thể là *"Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội*

Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu".

Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T đối với thửa đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật, yêu cầu này có cơ sở cần được chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Do hợp đồng vô hiệu ngay khi giao kết nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 410 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp.

Việc xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bên bị đơn hoàn trả 02 thửa đất và 01 GCNQSDĐ cho nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bên nguyên đơn. Đồng thời cũng buộc nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bên nguyên đơn phải hoàn trả số tiền 12.500.000đồng cùng với số tiền thiệt hại cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bị đơn.

Xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, khi giao kết hợp đồng đã không tìm hiểu kỹ các quy định của pháp luật, do vậy cần xác định lỗi của cả hai bên làm cho hợp đồng vô hiệu là tương đương nhau cụ thể là 50/50. Tương ứng là trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định là 50/50.

Xác định thiệt hại: Ngày 17/7/2013, ông T đã trả cho ông Nh số tiền 12.500.000đồng để mua 02 thửa đất. Theo thỏa thuận ngày 01/9/2021, giữa bà K và ông T thì giá trị cả hai thửa đất là 200.000.000đồng. Như vậy giá trị 02 thửa đất đã tăng 187.500.000đồng, buộc ông T, bà H1 phải trả lại bà K và những người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bên nguyên đơn 02 thửa đất đã khiến ông T, bà H1 thiệt hại số tiền nêu trên. Tuy nhiên, do ông T có lỗi 50% trong việc khiến cho giao dịch vô hiệu nên buộc bà K và những người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bên nguyên đơn phải bồi thường 50% của số tiền bị thiệt hại là 93.750.000đồng và buộc bà K và những người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bên nguyên đơn hoàn trả số tiền 12.500.000đồng do ông T đã trả cho ông Nh trước đó.

Đối với số tài sản được ông T trồng trên đất gồm 01 khóm tre trị giá 500.000đồng; 09 cây mỡ giá 200.000đồng/cây = 1.800.000đồng; 03 cây mít giá 50.000 đồng/cây = 150.000đồng; 26 khóm chuối trị giá 50.000đồng/khóm = 1.300.000đồng, khi bà K và những người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bên nguyên đơn nhận lại hai thửa đất có các tài sản trên đó thì bà K và những người có quyền lợi nghĩa vụ tham gia tố tụng với bên nguyên đơn được quyền sở hữu các tài sản này và cũng buộc bà K, bà X, chị Tr, anh H phải thanh toán cho ông T, bà H1 tổng số tiền là 3.750.000đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, anh Đinh Trung H và chị Đinh Thị Việt Tr phải trả cho ông Lò Văn T và bà Nguyễn Thị H1 là 110.000.000đồng (một trăm mười triệu đồng) như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là có căn cứ.

[3] Tổng hợp các phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các bên đương sự; tại cấp phúc thẩm không có thêm tình tiết gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lò Văn T.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng nghĩa vụ mà các đương sự phải chịu.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lò Văn T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lò Văn T; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái.

[6] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 127, 128, 134, 137, 401, 410, 689, 692, 694 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 103, khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ; Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ; điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lò Văn T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái như sau:

1.1. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 3.000.000đồng là giá trị của số cây xoan, cây mỡ bị chặt của nguyên đơn bà Hoàng Thị K.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị K.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2013 giữa ông Đinh Văn Nh và ông Lò Văn T đối với thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện VC cấp GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH cho hộ ông Đinh Văn Nh ngày 05/9/2002 và thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ thuộc thửa số 22 và thửa số 27 tờ Bản đồ số 4 – (3894-79-8-d) năm 2004 tại Tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Lò Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện VC cấp GCNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH ngày 05/9/2002 và thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ có diện tích 1.027,4m^2 thuộc thửa số 22 và thửa số 27 tờ Bản đồ số 4 – (3894-79-8-d) năm 2004 tại Tổ dân phố SK, thị trấn ST, huyện VC, tỉnh Yên Bái cho bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, anh Đinh Trung H và chị Đinh Thị Việt Tr.

Giao cho bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, anh Đinh Trung H và chị Đinh Thị Việt Tr sở hữu các tài sản có trên thửa đất 1.027,4m^2, gồm: 01 khóm tre; 09 cây mỡ; 03 cây mít; 26 khóm chuối.

Buộc bị đơn ông Lò Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, anh Đinh Trung H và chị Đinh Thị Việt Tr 01 Giấy CNQSDĐ số 00556/QSDĐ/73/QĐUBH ngày 05/09/2002.

(Có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm để đảm bảo việc thi hành án).

Buộc nguyên đơn bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, anh Đinh Trung H và chị Đinh Thị Việt Tr phải trả cho bị đơn ông Lò Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn bà Nguyễn Thị H1 tổng số tiền 110.000.000đồng (một trăm mười triệu đồng).

1.3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Ông Lò Văn T, bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hoàng Thị K, bà Đinh Thị X, anh Đinh Trung H, chị Đinh Thị Việt Tr phải liên đới chịu 5.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, xác nhận bà K đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2017/0006000 ngày 14/06/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC. Bà K, bà X, anh H, chị Tr còn phải nộp 5.200.000đồng (năm triệu hai trăm nghìn đồng).

- Buộc ông Lò Văn T và bà Nguyễn Thị H1 phải phải liên đới hoàn trả cho bà Hoàng Thị K tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 8.198.000đồng (tám triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng).

1.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lò Văn T phải nộp 300.000đồng (ba

trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0000771 ngày 08 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC, tỉnh Yên Bái (xác nhận ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

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, 7a, 7b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Vụ GĐKT2-TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND huyện VC;
- Chi cục THADS huyện VC;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HCTP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Thị Vân