

Bản án số: 44/2022/DS-PT.

Ngày: 12/04/2022.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B**

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H Giang.

Các thẩm phán: Nguyễn Văn Ngừ, Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc TH Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B: Bà Hà Thị Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 12/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2021/TLPT- DS ngày 13/12/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2022/QĐ-PT ngày 11/2/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2022/QĐ-PT ngày 02/3/2022 giữa:

*** Nguyên đơn:** Bà Phan Thị H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện Lục Ngạn, tỉnh B.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1996 theo Giấy uỷ quyền ngày 05 tháng 4 năm 2018 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện Lục Ngạn, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Bích Loan - Luật sư Văn phòng luật sư Hoàng Loan thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (Có mặt)

Địa chỉ: Số 09, Đường Hoàng Văn Thụ, phường Ngô Quyền, thành phố B, tỉnh B.

*** Bị đơn:** Anh Trần Quang Hiếu, sinh năm 1982 (Có mặt)

Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1985 (Có mặt)

Đều địa chỉ: Thôn Thông, xã Trù Hựu, huyện Lục Ngạn, tỉnh B.

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

1. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1996 (Có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 2000 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện Lục Ngạn, tỉnh B.

3. Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang do ông Mai Văn D - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LN đại diện theo ủy quyền (Vắng mặt).

* Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn V là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Phan Thị H do anh Nguyễn Văn V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn Hoãn có diện tích đất nông nghiệp 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc diện tích đất này là do một phần vào năm 2002 đổi của gia đình ông Tô Văn Kế và bà Đào Thị Hợp là người cùng thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B và một phần do nhận chuyển nhượng năm 2004 của vợ chồng ông Từ Văn Nhi, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1962; địa chỉ tại thôn Trại Ba, xã Quý Sơn, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. Việc đổi ruộng và nhận chuyển nhượng trên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Vợ chồng bà H sau đó đã sử dụng diện tích trên để trồng cây. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng cũng không kê khai đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2008, bà H đi xuất khẩu lao động. Năm 2016, ông Hoãn chết. Ngày 25 tháng 01 năm 2018 bà H về Việt Nam mới biết diện tích đất 841m² của vợ chồng bà H hiện do vợ chồng anh Trần Quang Hiếu, chị Nguyễn Thị K đang sử dụng. Nay vợ chồng anh H, chị K cho rằng vào năm 2011 có nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông Hoãn. Bà H xác định việc một mình ông Hoãn tự quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng không được sự đồng ý của bà H là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nay bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu giữa ông Hoãn và vợ chồng anh Trần Quang Hiếu, chị Nguyễn Thị K vào năm 2012 là vô hiệu. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, anh H và chị K phải trả lại diện tích đất trên, bà H không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bà H rút yêu cầu đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 360657 do UBND huyện Lục Ngạn cấp ngày 09/12/2013 đã cấp cho vợ chồng anh H, chị K.

Bị đơn anh Trần Quang H và chị Nguyễn Thị K trình bày:

Vào năm 2011, anh, chị có nhận chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu của ông Nguyễn Văn Hoãn, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc diện tích đất này ông Hoãn nói là tự khai hoang vỡ dậm và sử dụng, không liên quan đến vợ là bà Phan Thị H. Thời điểm chuyển nhượng trên đất có 01 ao, ngoài ra không có tài sản gì. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy viết tay, ông Hoãn là người trực tiếp ký có người làm chứng là ông Nguyễn Huy Kim (Phó Trưởng thôn Hựu). Giá chuyển nhượng thỏa thuận ngoài, anh, chị đã đưa đủ cho ông Hoãn 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), khi đưa tiền cho ông Hoãn hai bên không lập biên bản nhận tiền nhưng có ghi đầy đủ trong giấy “mua bán đất” là hai bên đã thỏa thuận mua bán xong. Việc ông Hoãn chuyển nhượng đất cho anh chị, bà H có biết hay không thì anh không nắm rõ.

Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông Hoãn, anh chị đã quản lý và sử dụng diện tích đất trên ngay. Đến năm 2013 vợ chồng anh được UBND huyện LN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng anh phải đổ 300 xe đất, với giá 250.000đồng/01 xe đất, tổng 75.000.000 đồng; xây vành lao khoảng năm 2012; hiện nay tài sản trên đất có khoảng 75 cây cam.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu giữa anh chị và ông Nguyễn Văn Hoãn là vô hiệu và yêu cầu anh chị phải trả lại diện tích đất trên thì anh chị không đồng ý. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu theo quy định pháp luật, anh chị đề nghị ông Hoãn phải trả lại số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông 350.000.000 đồng (tiền đầu tư tài sản trên đất như tiền đổ đất, tiền xây vành lao trồng cây...). Ông Hoãn đã chết, đề nghị những người thừa kế của ông Hoãn phải thực hiện nghĩa vụ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Anh Nguyễn Văn Việt và chị Nguyễn Thị X thống nhất lời trình bày, quan điểm trên của bà H.

2. Ủy ban nhân dân huyện LN, tỉnh B do ông Mai Văn D – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LN là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Diện tích đất 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, LN, B nay UBND huyện LN đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu cho vợ chồng ông Trần Văn Hiếu, chị Nguyễn Thị K. Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện cấp theo đúng quy định pháp luật.

Những người làm chứng trình bày:

1. Anh Nguyễn Văn Hồng:

Tại thời điểm ông Nguyễn Văn Hoãn chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Trần Quang H và chị Nguyễn Thị K thì anh khẳng định là không có mặt, không

chứng kiến việc mua bán, giao tiền cũng như không ký tên vào giấy chuyển nhượng đất ruộng ngày 18/7/2012. Anh không biết ông Hoãn bán thửa đất ruộng cho vợ chồng anh H chị K với số tiền bao nhiêu.

2. Ông Tô Văn Kế và bà Đào Thị Hợp thống nhất trình bày:

Khoảng trước năm 1990, ông bà có một thửa đất diện tích là 360m² tại thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B để canh tác. Nguồn gốc thửa đất này là để canh tác. Nguồn gốc thửa đất là do khai hoang, các hộ dân tự sử dụng và canh tác. Đến năm 2002, ông bà đã đổi thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn Hoãn, khi đổi thì thửa đất của ông bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông bà không có ý kiến gì đối với thửa đất trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Ông Từ Văn Nhi trình bày:

Ông có một thửa đất tại thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B, diện tích khoảng 12 thước (= 288m²). Nguồn gốc thửa đất là được giao khoán (Khoán 10). Tuy nhiên do đường vào thửa đất này không thuận tiện nên ông đã bán thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Hoãn và bà Phan Thị H vào năm 2004, giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu thì ông không nhớ chính xác do thời gian đã lâu. Khi chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Hoãn bà H thì thửa đất của ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông xác định đã bán thửa đất cho ông Hoãn bà H, ông không có ý kiến gì đối với thửa đất này.

4. Bà Nguyễn Thị Nga trình bày:

Bà nhất trí với lời trình bày của chồng bà là ông Từ Văn Nhi, không trình bày bổ sung gì thêm.

5. Bà Giáp Thị Hằng trình bày:

Bà là em dâu của ông Nguyễn Văn Hoãn. Trước đây ông Hoãn có đặt vấn đề chuyển nhượng thửa đất 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B cho bà với số tiền 20.000.000 đồng nhưng bớt 2.000.000 đồng còn 18.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này. Sau đó bà được biết ông Hoãn đã chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng anh Trần Quang H, còn việc chuyển nhượng cụ thể thế nào thì bà không chứng kiến trực tiếp.

Tại Biên bản xác minh ngày 03/8/2021 tại UBND xã Trù Hựu cung cấp: Về nguồn gốc diện tích đất 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B, trước năm 2013 là đất khai hoang, các hộ dân tự sử dụng không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa công nhận quyền sử dụng đất của ai. Theo sổ mục kê, địa chính ở xã cũng không có ghi thông tin ai đang sử dụng diện tích đất trên. Năm 2013, vợ chồng anh H, chị K sử dụng ổn định kê khai và thuộc diện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Kết quả đo đạc, định giá tài sản ngày 03/8/2021:

Diện tích đất 841m^2 ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B có giá $236.000\text{đồng}/01\text{m}^2 \times 841\text{m}^2 = 198.470.000\text{đồng}$.

Tài sản trên đất: 36 cây cam $\times 510.000\text{đồng} = 18.360.000\text{đồng}$; 03 khóm chuối (từ 3 cây trở lên) $\times 87.000\text{đồng} = 261.000\text{đồng}$; Tường vảnh lao có chiều dài 52,8m $\times 260.000\text{đồng}/01\text{m} = 13.728.000\text{đồng}$;

Trị giá đất đồ (nâng nền): 62.318.100 đồng.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 50, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2021 đối với diện tích đất 841m^2 ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B giữa ông Nguyễn Văn Hoãn và vợ chồng ông Trần Quang H, Nguyễn Thị K là vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 360657 do UBND huyện LN, tỉnh B cấp ngày 09/12/2013; tên chủ sử dụng đất là Hộ ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị K, trú tại thôn Thông, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phan Thị H phải chịu 4.466.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà H đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

4. Về án phí: Nguyên đơn bà Phan Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng mà bà H đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu số AA/2018/0005001 ngày 31 tháng 7 năm 2018 và số tiền 300.000 đồng mà bà H đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu số 0010292 ngày 05 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh B. Hoàn trả bà Phan Thị H (do anh Nguyễn Văn V là đại diện) số tiền 300.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2021, anh Nguyễn Văn V là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn V và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất trình bày: Diện tích 841m² đất nông nghiệp ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN mà anh H, chị K đang sử dụng được xác lập dựa trên hợp đồng nhận chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn Hoãn ngày 18/7/2012. Diện tích đất đó do gia đình bà H, ông Hoãn sử dụng từ năm 1994, không có tranh chấp, sau đó có đổi đất và nhận chuyển nhượng một phần từ người khác, sử dụng ổn định từ năm 2002. Mặc dù chưa có giấy tờ gì nhưng việc bà H, ông Hoãn sử dụng đất là có thực. Bà H cung cấp được giấy tờ mua bán, chuyển nhượng đất nên đủ cơ sở diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H, ông Hoãn. Ông Hoãn tự ý chuyển nhượng đất ruộng cho vợ chồng anh H trong thời gian bà H đi lao động ở nước ngoài; hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Nếu ông Hoãn không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh H, chị K không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bị đơn là anh Trần Quang H và chị Nguyễn Thị K thống nhất trình bày: Việc chuyển nhượng 841m² đất nông nghiệp ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN giữa ông Hoãn cho vợ chồng anh là hợp pháp, có giấy tờ. Đất ông Hoãn chuyển nhượng là đất khai hoang, không liên quan gì đến bà H. Ông Hoãn bán đất cho vợ chồng anh để lấy tiền chữa bệnh cho mẹ. Các giấy tờ mua bán đất mà bà H cung cấp cho Tòa án là giấy tờ sau này mới xin, trước đây các bên trao đổi, mua bán không có giấy tờ gì. Anh, chị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Giáp Thị Hằng là người làm chứng có mặt tại phiên tòa trình bày: Năm 2012, ông Hoãn mời bà mua đất nhưng bà không mua. Sau đó, ông Hoãn bán đất cho vợ chồng anh H với giá 20 triệu đồng, bớt 1 triệu còn 19 triệu. Giá 20 triệu là phù hợp với giá chuyển nhượng tại địa phương vào thời điểm năm 2012.

Đại diện VKSND tỉnh B phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh B và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh B áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà H (do anh V đại diện theo ủy quyền) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

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 sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn là bà Phan Thị H vắng mặt nhưng đã có đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Chị Nguyễn Thị X và đại diện UBND huyện LN đã có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bà H, chị X, đại diện UBND huyện LN là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Phan Thị H do anh Nguyễn Văn V đại diện theo ủy quyền thì thấy:

[2.1] Về hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B lập ngày 18/7/2012 giữa ông Nguyễn Văn Hoãn và vợ chồng anh Trần Quang H và chị Nguyễn Thị K:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được lập thành văn bản, trong đó ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng, vị trí, tứ cận tiếp giáp thửa đất và có chữ ký của bên chuyển nhượng (ông Nguyễn Văn Hoãn) và bên nhận chuyển nhượng (ông Trần Quang H). Tuy nhiên, Hợp đồng chỉ có chữ ký của phó trưởng thôn Hựu là ông Nguyễn Huy Kim, không được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự 2005 và điều 127 Luật đất đai 2003 sửa đổi bổ sung 2009 (là các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm chuyển nhượng)

Về nội dung của hợp đồng: Việc ông Nguyễn Văn Hoãn chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh H, chị K khi chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung 2009.

Từ những đánh giá trên, đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B lập ngày 18/7/2012 giữa ông Nguyễn Văn Hoãn và vợ chồng anh Trần Quang H và chị Nguyễn Thị K là vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124, 127, 128, 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định việc ông Nguyễn Văn Hoãn chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh H, chị K là trái với quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 nhưng quyết định không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tuyên hợp đồng trên vô hiệu là có mâu thuẫn và không đúng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa lại bản án sơ thẩm để khắc phục sai sót này.

[2.2] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Anh V là đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu anh H, chị K phải hoàn trả diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Hoãn.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005: “ 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”. Như vậy, nếu diện tích đất ông Hoãn đã chuyển nhượng cho anh H, chị K theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/7/2012 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Hoãn yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của anh V là phù hợp với khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005.

Bà H do anh V đại diện trình bày diện tích đất ông Hoãn đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh H ngày 18/7/2012 là do gia đình bà khai hoang, đồi đất và nhận chuyển nhượng mà có. Gia đình bà H đã canh tác, sử dụng ổn định diện tích đất này từ 2002 đến ngày 18/7/2012. Tuy nhiên, trong suốt quá trình sử dụng đất, gia đình bà H không kê khai việc sử dụng đất với chính quyền địa phương, không làm thủ tục để được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả xác minh tại địa phương, nguồn gốc diện tích đất 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B trước năm 2013 là đất khai hoang, các hộ dân tự sử dụng, chưa được Nhà nước giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo sổ mục kê, sổ địa chính ở địa phương cũng không có ghi thông tin ai đang sử dụng diện tích đất trên. Như vậy, khi ông Hoãn chuyển nhượng cho anh H, chị K, toàn bộ diện tích đất trên vẫn là đất do Nhà nước quản lý, không có căn cứ xác định thửa đất ông Hoãn chuyển nhượng cho anh H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Hoãn, bà H. Ngày 09/12/2013, hộ ông Trần Quang H và bà Nguyễn Thị K mới được UBND huyện LN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với diện tích 841m² tại thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B.

Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc anh H, chị K trả lại diện tích đất 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B cho bà H.

Việc anh H, chị K có đưa tiền cho ông Hoãn nhưng anh H, chị H không yêu cầu gì nên không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Từ những đánh giá trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị H do anh Nguyễn Văn V đại diện theo ủy quyền, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Trong đơn khởi kiện và quá trình làm việc tại tòa án, nguyên đơn xác định rõ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là “buộc anh H, chị K phải hoàn trả hoàn trả 841m² ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B cho bà H”. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là phù hợp nhưng tuyên không cụ thể, rõ ràng, cần rút kinh nghiệm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu của bà H được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét phần của bản án không có kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H do anh V đại diện được chấp nhận một phần nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị H do anh Nguyễn Văn V đại diện theo ủy quyền; sửa một phần bản án số 23/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh B.

Căn cứ vào Điều 50, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 122, 124, 127, 128, 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 147, Điều 165, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phan Thị H. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2012 giữa ông Nguyễn Văn Hoãn với anh Trần Quang H, chị Nguyễn Thị K là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị H về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc anh Trần Quang H và chị Nguyễn Thị K trả lại 841m² đất ở thôn Hựu, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 360657 do UBND huyện LN, tỉnh B cấp ngày 09/12/2013 cho hộ ông Trần Quang H, bà Nguyễn Thị K, trú tại thôn Thông, xã Trù Hựu, huyện LN, tỉnh B.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị H phải chịu 4.466.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà H đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Phan Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng mà bà H đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu số AA/2018/0005001 ngày 31 tháng 7 năm 2018 và Biên lai thu số 0010292 ngày 05 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh B. Hoàn trả bà Phan Thị H (do anh Nguyễn Văn V là đại diện) số tiền 300.000 đồng

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị H do anh V đại diện không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 00010397 ngày 11/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh B.

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 và 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 điều 6, điều 7, điều 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:

- TAND huyện LN;
- VKSND tỉnh B;
- Chi cục THADS huyện LN;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị H Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Phạm Thị Minh Hiền

Nguyễn Thị H Giang

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Quyết Phạm Thị Minh Hiền

Nguyễn Thị H Giang

