TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2023/DS - PT

Ngày 23 - 9 - 2023

V/v "Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phi Long

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Toàn

Ông Phùng Lâm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Lò Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2023/TLPT-DS ngày 18/7/2023 về *"Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"* . Do bản án dân sự số 07/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐ-PT ngày 22/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 53/2023/QĐ-PT ngày 11/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị C.

Địa chỉ: Tổ 5, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:

- Chị Phạm Thị B - Địa chỉ:Tổ 5, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

- Anh Trần Mạnh H - Địa chỉ: Số nhà 007, phố T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 15/8/2022)

2. Bị đơn: Công ty cổ phần T

Địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công T - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Chị Vũ Thị Thu H;

- Anh Phạm Xuân D;

- Chị Trần Thị N;

Cùng địa chỉ: Tầng 24, Tòa nhà T, 54A T, quận Đ, Thành phố Hà Nội. (Anh Phạm Xuân D có mặt, chị Vũ Thị Thu H và chị Trần Thị N vắng mặt)

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

- Anh Phạm Văn H - Địa chỉ: Số 170, Đ, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt, không có lý do.

- Anh Trần Tất T và chị Phạm Thị T - Cùng địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, không có lý do.

- Ông Hoàng Văn K (đã chết ngày 05/10/2022).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn K:

- Bà Trần Thị C - Địa chỉ: Tổ 5, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Hoàng Văn K và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Hoàng Trung K - Địa chỉ: Tập thể Công an huyện B, tổ 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị Thu H - Địa chỉ: Số nhà 507, tổ 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

- Chị Hoàng Thị Quỳnh N - Địa chỉ: Tổ 7, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trần Thị C, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Mạnh H, chị Phạm Thị B trình bày:

Gia đình bà Trần Thị C và ông Hoàng Văn K có diện tích đất khoảng 2.800m^2 đất tại Thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai. Ngày 25/12/1998, Ủy ban nhân dân (Viết tắt: UBND) huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số vào sổ cấp 00535 QSDĐ/465/1998-QĐ-H cho hộ ông

K, bà C đối với diện tích đất 950m^2, trong đó có 150m^2 đất ở, thửa 22 - 20; 300m^2 đất vườn, số thửa 22-20^b; 500m^2 đất lâm nghiệp, số thửa 22.19; các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ SD.02. Diện tích đất còn lại hộ ông K, bà C chưa được cấp GCNQSDĐ.

Do ông K ốm nặng, gia đình muốn làm thủ tục tặng cho thửa đất ở trên cho các con nhưng không tìm thấy GCNQSDĐ. Bà C đã làm thủ tục báo mất GCNQSDĐ tại UBND xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai. Trong thời gian công khai thông báo, UBND xã C nhận được phản ánh của ông Phạm Văn H, nguyên giám đốc Công ty cổ phần T (Gọi tắt: Công ty T) về việc ông K lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất của gia đình cho Công ty T từ năm 2014 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng thì Công ty T đã trả 200.000.000 đồng, ông K đã giao GCNQSDĐ cho Công ty do người đại diện anh Phạm Văn H nhận.

Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và Công ty T thì bà C và các con không biết, không được ký vào giấy chuyển nhượng. Thửa đất ông K chuyển nhượng cho Công ty T và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của cả hộ gia đình bà C, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 1998, hộ gia đình gồm có bà C, ông K, các con ông Hoàng Trung K, bà Hoàng Thị Thu H, bà Hoàng Thị Quỳnh N và cả gia đình cùng canh tác, sử dụng thửa đất này. Theo quy định của pháp luật, khi định đoạt tài sản này phải có sự đồng ý của các thành viên trong hộ, một mình ông K không thể tự định đoạt được tài sản chung của hộ. Hơn nữa việc thỏa thuận chuyển nhượng này chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, một phần diện tích đất còn chưa được cấp GCNQSDĐ nên việc chuyển nhượng đất trong trường hợp này là trái quy định của pháp luật cả về mặt hình thức và nội dung.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà C đề nghị Tòa án nhân dân huyện B giải quyết:

- Tuyên Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất hộ ông K tại Thôn B, huyện B, tỉnh Lào Cai ngày 12/9/2014 giữa ông Hoàng Văn K và Công ty cổ phần T vô hiệu toàn bộ.

- Yêu cầu Công ty cổ phần T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho gia đình bà C.

Bị đơn Công ty cổ phần T trình bày:

Ngày 12/09/2014, Công ty cổ phần T và ông Hoàng Văn K ký Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Biên bản thỏa thuận do ông Phạm Văn H là Giám đốc công ty thời điểm ký. Theo nội dung Biên bản thỏa thuận, ông Hoàng Văn K, đại diện hộ gia đình chuyển nhượng cho Công ty T 2.800m^2 đất và tài sản trên đất tại Thôn B, xã C, huyện B, tỉnh Lào Cai, giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Ông K có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Công ty đã thanh toán 200.000.000 đồng và ông K đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho Công ty quản lý, sử dụng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, Công ty T đã dựng phần bán mái đằng sau ngôi nhà gỗ để chứa các mẫu quặng của công ty. Từ tháng 07/2020 đến nay, Công ty đã thuê ông Trần Tất T là em ruột của bà C trông coi, quản lý, chăm sóc nhà đất này với số tiền thuê là 1.200.000 đồng/tháng. Quá trình trông coi, quản lý ông Thành có trồng cây, tăng gia thêm trên phần đất trống mà công ty đã mua của ông K. Toàn bộ sự việc này đều diễn ra ngay tình, công khai, minh bạch trong suốt thời gian dài. Do đó, vợ con ông K đều biết việc ông K đã đại diện gia đình chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho Công ty T.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà C về việc tuyên biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 12/9/2014 vô hiệu thì Công ty T đề nghị giải quyết theo qui định pháp luật. Ngoài ra, Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

- Do ông Hoàng Văn K đã chết ngày 05/10/2022, nên Công ty T đề nghị các đồng thừa kế của ông K gồm bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng ông K đã nhận.

- Yêu cầu bà Trần Thị C, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N, anh Hoàng Trung K phải bồi thường cho Công ty T số tiền như sau:

+ Bồi thường tiền trồng và chăm sóc các loại cây từ năm 2014 đến năm 2023 đã được liệt kê tại biên bản định giá ngày 14/02/2023 tổng giá trị là 15.100.784 đồng, Công ty cho rằng lỗi của công ty dẫn đến hợp đồng vô hiệu là 10%, vì vậy Công ty yêu cầu bồi thường 13.590.705 đồng.

+ Tiền bồi thường thiệt hại do Công ty T phải trả tiền thuê ông Trần Tất T trông coi, quản lý nhà, đất từ tháng 7/2020 tạm tính đến tháng 04/2023 với tổng số tiền là 40.061.538 đồng, Công ty cho rằng lỗi công ty là 10%, vì vậy Công ty yêu cầu bồi thường 36.055.384 đồng.

+ Bồi thường, tiền chênh lệch giá quyền sử dụng đất, tài sản trên đất giữa giá theo Biên bản thỏa thuận ngày 12/09/2014 và giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn K là anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Quỳnh N và chị Hoàng Thị Thu H trình bày:

Anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Quỳnh N và chị Hoàng Thị Thu H là con đẻ của ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị C. Anh, chị nhất trí với những nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn H trình bày:

Anh H xác nhận về việc anh làm Giám đốc của Công ty cổ phần T từ năm 2013. Thời điểm này Công ty đang thăm dò mỏ đồng Suối Thầu, xã C, huyện B, Lào Cai và có thuê nhà anh H1 tại thôn T làm văn phòng để kỹ thuật, giám sát ở và làm việc. Công ty có chủ trương tìm đất trên địa bàn xã C làm văn phòng và

được biết ông K (đang làm cán bộ xã C) ở Thôn B có nhu cầu chuyển nhượng đất và nhà để chuyển ra thị trấn B ở với con. Ngày 12/9/2014, hai bên đã thống nhất ký Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất. Biên bản thỏa thuận này cơ sở để bên chuyển nhượng hoàn tất hồ sơ pháp lý trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức, do vậy chỉ có ông K đại diện bên bán ký Biên bản thỏa thuận.

Ngày 26/9/2014, ông K đã bàn giao GCNQSDĐ (bản gốc) và tài sản trên đất (bao gồm Nhà cấp 4, công trình phụ trợ). Biên bản bàn giao có chữ ký của ông K và bà C. Chữ ký của bà C và trưởng thôn Trần Văn Đ lúc bấy giờ trong biên bản là do ông K tự cầm đi lấy, anh không được trực tiếp nhìn thấy bà C ký, nay bà C không xác nhận chữ ký này là của mình nhưng bà biết rõ việc mua bán này. Sau đó, Công ty đã chuyển toàn bộ kỹ thuật về ở và làm việc tại Nhà cấp 4 trên thửa đất và nhà ông K, bà C đã bàn giao. Công ty cũng làm thêm mái che trước sân nhà để lưu toàn bộ mẫu khoan của mỏ đồng Suối Thầu (hiện mẫu khoan vẫn còn lưu ở đây).

Ngày 26/12/2015, Anh H nghỉ việc tại Công ty T và đã bàn giao hồ sơ, tài sản liên quan, tại biên bản bàn giao đã ghi rõ nghĩa vụ và trách nhiệm giữa hai bên, Anh H có nghĩa vụ bàn giao GCNQSDĐ của ông K cho Công ty T khi Công ty thanh toán các khoản công nợ với Anh H. Anh H xét thấy khoản nợ của Công ty với cá nhân anh là mối quan hệ khác nên anh không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Tất T và chị Phạm Thị T trình bày:

Công ty cổ phần T có thuê anh Trần Tất T trông coi nhà trên đất tại diện tích đất Công ty nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn K từ tháng 7/2020 với giá là 1.200.000 đồng/tháng. Quá trình trông coi thấy đất xung quanh nhà bỏ hoang nên vợ chồng anh T và chị T đã phát dọn, trồng sắn và ngô trên đó, diện tích và vị trí đúng như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã lập ngày 14/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện B. Đến nay anh T và chị T không yêu cầu bồi thường, khi Tòa án giải quyết xong vụ án nêu bên có đất đề nghị thì anh, chị nhất trí dỡ bỏ các cây đã trồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 3 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 128, Điều 134, khoản 2 Điều 689, khoản 3 Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C.

2. Tuyên bố biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn K và bên nhận chuyển nhượng Công ty cổ phần T lập ngày 12/9/2014 vô hiệu toàn bộ.

3. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

3.1. Bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền 200.000.000đồng *(Hai trăm triệu đồng)* cho Công ty cổ phần T.

Phần cụ thể của mỗi người phải trả là 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* cho Công ty cổ phần T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2. Công ty cổ phần T và anh Phạm Văn H phải liên đới trả lại cho bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K 912902, số vào sổ 00535 QSDĐ/465/1998 - QĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai cấp ngày 25/12/1998 mang tên hộ ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị C (bản chính).

3.3. Công ty cổ phần T phải trả lại cho bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N diện tích đất 2.800 m^2, trong đó có 150 m^2 đất ở, thửa đất số 22 - 20, tờ bản đồ số SĐ.02 và 300,0 m^2 đất trồng cây lâu năm (Đất vườn), thửa đất số 22 - 20^b, tờ bản đồ số SĐ.02 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K 912902, số vào sổ 00535 QSDĐ/465/1998 - QĐ do UBND huyện B cấp ngày 25/12/1998 mang tên hộ ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị C và diện tích đất 2.350 m^2 đất trồng cây lâu năm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 14/02/2023.

4. Về phần bồi thường thiệt hại:

Bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N có trách nhiệm liên đới bồi thường cho Công ty cổ phần T số tiền 27.581.000 đồng tiền chăm sóc các loại cây có trên đất và tiền Công ty thuê người trông coi.

Phần cụ thể của mỗi người là 6.895.000 đồng *(Sáu triệu tám trăm chín mươi năm nghìn đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/6/2023, Bị đơn Công ty cổ phần T kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau:

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà C và các đồng thừa kế khác của ông K về việc yêu cầu Công ty cổ phần T trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà C.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty về việc yêu cầu bà Trần Thị C, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N và anh Hoàng Trung K phải liên đới trả cho Công ty cổ phần T số tiền 249.646.089đồng, bao gồm: Hoàn trả 200.000.000 đồng cho Công ty, bồi thường thiệt hại đối với các cây cối trên đất tương ứng với mức độ lỗi 90% của phía ông K là 13.590.706 đồng. Bồi thường thiệt hại đối với số tiền thuê ông Trần Tất T trông coi, quản lý, bảo vệ từ tháng 2/2020 tạm tính đến tháng 4/2023 tương ứng với mức độ lỗi 90% của phía ông K là 36.055.384 đồng.

- Gia đình bà C phải bồi thường tiền chênh lệch giá đất, tài sản trên đất giữa giá theo biên bản chuyển nhượng ngày 12/9/2014 và giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đối với phần của Bản án sơ thẩm về việc: Tuyên bố biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn K và bên nhận chuyển nhượng Công ty cổ phần T lập ngày 12/9/2014 vô hiệu toàn bộ các đương sự đều nhất trí, không có ý kiến gì, không có đương sự nào kháng cáo về nội dung này. Đối với phần giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu các đương sự thỏa thuận được với nhau và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận. Ngoài ra, Nguyên đơn bà Trần Thị C, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Phạm Thị B, anh Trần Mạnh H đều có ý kiến thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Phạm Văn H phải trả lại cho bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K 912902, số vào sổ 00535 QSDĐ/465/1998 - QĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai cấp ngày 25/12/1998 mang tên hộ ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị C (bản chính).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T có đầy đủ nội dung, nộp đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, là căn cứ để để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Ngày 12/9/2014 giữa ông Hoàng Văn K (bên chuyển nhượng) với Công ty cổ phần T (bên nhận chuyển nhượng) đã lập Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.800m^2 đất, bao gồm 950m^2 đất đã có GCNQSDĐ, 600m^2 đất lưu không (hành lang an toàn đường), 1.250m^2 đất vườn được bổ sung trong đợt điều chỉnh GCNQSDĐ năm 2014 - 2015, giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ Tòa án sơ thẩm nhận định Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2014 trên là vô hiệu do không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C, tuyên bố biên bản thỏa thuận ngày 12/9/2014 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với phần của bản án về việc tuyên bố Biên bản thỏa thuận ngày 12/9/2014 vô hiệu các đương sự đều không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Như đã nhận định ở phần trên thì Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2014 giữa ông Hoàng Văn K với Công ty cổ phần T là vô hiệu toàn bộ nên phát sinh hậu quả pháp lý. Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

"*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường."

Theo đó, đối với Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2014 giữa ông K với Công ty T không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Đối với bản gốc GCNQSDĐ số phát hành K 912902, số vào sổ 00535 QSDĐ/465/1998-QĐ do UBND huyện B cấp ngày 25/12/1998 mang tên hộ ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị C xét thấy GCNQSDĐ này được ông K đã bàn

giao cho anh Phạm Văn H theo Biên bản bàn giao tài sản ngày 26/9/2014. Xét thấy, tại Biên bản bàn giao ngày 26/9/2014 chỉ thể hiện việc bàn giao tài sản để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên giao ông Hoàng Văn K, bà Trần Thị C với bên nhận anh Phạm Văn H trong đó anh H ký đại diện bên nhận với tư cách cá nhân, không phải với tư cách là Người đại diện theo pháp luật của Công ty T, không đóng dấu doanh nghiệp. Quá trình giải quyết vụ án, anh H xác nhận việc đang giữ bản gốc của GCNQSDĐ trên và cho rằng do giữa anh với Công ty T chưa thực hiện xong nghĩa vụ khi anh chấm dứt hợp đồng lao động với Công ty nên anh chưa giao lại GCNQSDĐ này cho Công ty. Do đó, tại thời điểm khởi kiện thì anh H là cá nhân đang quản lý, lưu giữa bản gốc GCNQSDĐ mang tên hộ ông K, bà C nên anh H phải có trách nhiệm trả lại cho bà C và những người liên quan bản gốc GCNQSDĐ này. Việc khi Anh H chấm dứt hợp đồng lao động, không còn là Giám đốc Công ty T nhưng không bàn giao GCNQSDĐ cho Công ty là mối quan hệ riêng biệt giữa anh H với Công ty, không liên quan trong vụ án này.

Tại cấp sơ thẩm, bà Trần Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần T và anh Phạm Văn H có nghĩa vụ liên đới trả lại GCNQSDĐ bản gốc cho gia đình bà C. Tại phiên tòa phúc thẩm bà C thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ buộc anh H phải trả lại GCNQSDĐ cho gia đình bà. Xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh H phải trả lại GCNQSDĐ cho gia đình bà C là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện và phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án nên cần sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn bà Trần Thị C, Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn Công ty cổ phần T là ông Phạm Xuân D và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Nội dung thỏa thuận cụ thể như sau:

- Bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền 200.000.000đồng *(Hai trăm triệu đồng)* cho Công ty cổ phần T.

Phần cụ thể của mỗi người phải trả là 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* cho Công ty cổ phần T.

Thời hạn trả tiền là 15 ngày kể từ ngày xét xử phúc thẩm vụ án 23/9/2023.

- Công ty cổ phần T phải trả lại cho bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N diện tích đất 2.800m^2, trong đó có 150m^2 đất ở, thửa đất số 22 - 20, tờ bản đồ số SĐ.02 và 300,0m^2 đất trồng cây lâu năm (Đất vườn), thửa đất số 22 - 20^b, tờ bản đồ số SĐ.02 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K 912902, số vào sổ 00535 QSDĐ/465/1998 - QĐ do UBND huyện B cấp ngày 25/12/1998 mang tên hộ ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị C và diện tích đất 2.350m^2 đất trồng cây lâu

năm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 14/02/2023.

- Bị đơn Công ty cổ phần T không yêu cầu gia đình bà Trần Thị C phải bồi thường thiệt hại tiền chăm sóc các loại cây có trên đất và tiền Công ty thuê người trông coi.

- Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị C tự nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, tổng cộng là 9.191.500 đồng (Chín triệu một trăm chín mươi mốt triệu năm trăm đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị C nhận chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn Công ty cổ phần T có văn bản ủy quyền cho ông Phạm Xuân D, chị Vũ Thị Thu H, chị Trần Thị N tham gia tố tụng và quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến vụ án và nếu một, hoặc hai trong ba người vắng mặt thì người còn lại vẫn có đầy đủ quyền và nghĩa vụ đại diện cho bên ủy quyền thực hiện nội dung ủy quyền (Giấy ủy quyền số 1411/GUQ-LC ngày 14/11/2022). Do đó, việc anh Phạm Xuân D thỏa thuận và quyết định về việc giải quyết vụ án với các đương sự khác tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn phù hợp. Đối với Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Trung K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ý kiến nhất trí với quan điểm của nguyên đơn. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như trên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo Công ty cổ phần T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 128, Điều 134, khoản 2 Điều 689, khoản 3 Điều 698 của Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. Phần của Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C: Tuyên bố biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn K và bên nhận

chuyển nhượng Công ty cổ phần T lập ngày 12/9/2014 vô hiệu toàn bộ không bị kháng cáo, kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai như sau:

Buộc anh Phạm Văn H phải trả lại cho bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K 912902, số vào sổ 00535 QSDĐ/465/1998 - QĐ do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai cấp ngày 25/12/1998 mang tên hộ ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị C.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

3.1. Bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền 200.000.000đồng *(Hai trăm triệu đồng)* cho Công ty cổ phần T.

Phần cụ thể của mỗi người phải trả là 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* cho Công ty cổ phần T.

Thời hạn trả tiền là 15 ngày kể từ ngày xét xử phúc thẩm vụ án 23/9/2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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, khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2. Công ty cổ phần T phải trả lại cho bà Trần Thị C, anh Hoàng Trung K, chị Hoàng Thị Thu H, chị Hoàng Thị Quỳnh N diện tích đất 2.800m^2, trong đó có 150m^2 đất ở, thửa đất số 22 - 20, tờ bản đồ số SĐ.02 và 300,0m^2 đất trồng cây lâu năm (Đất vườn), thửa đất số 22 - 20^b, tờ bản đồ số SĐ.02 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K 912902, số vào sổ 00535 QSDĐ/465/1998 - QĐ do UBND huyện B cấp ngày 25/12/1998 mang tên hộ ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị C và diện tích đất 2.350m^2 đất trồng cây lâu năm chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 14/02/2023.

3.3. Công ty cổ phần T không yêu cầu gia đình bà Trần Thị C phải bồi thường thiệt hại tiền chăm sóc các loại cây có trên đất và tiền Công ty thuê người trông coi.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị C tự nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, tổng cộng là 9.191.500 đồng *(Chín triệu một trăm chín mươi mốt triệu năm trăm đồng)*. Xác nhận bà Trần Thị C đã nộp 7.191.500 đồng *(Bảy triệu một trăm chín mươi mốt nghìn năm trăm đồng)* tiền chi phí tố tụng tại Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai. Bà Trần Thị C có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần T tiền tạm ứng chi phí định giá do Công ty đã nộp là 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)*.

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* và 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Xác nhận bà Trần Thị C số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0002264 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai. Bà Trần Thị C phải nộp 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại Công ty cổ phần T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 6.289.000 đồng *(Sáu triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số ký hiệu AC - 21P, số 0002378 ngày 17/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai (Do anh Phạm Xuân D nộp).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Công ty cổ phần T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu AC-21P, số 0002432 ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai (Do bà Trần Thị Tuyết nộp tiền).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Đặng Phi Long