

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2022/DS - PT

Ngày: 20 - 7 - 2022

V/v: Kiện đòi lại tài sản là di sản
thừa kế; tuyên bố giao dịch
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu, giải quyết hậu quả
của giao dịch dân sự 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Bằng, bà Vũ Thị Yên.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Thùy -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 7 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 37/2021/TLPT - DS ngày 08/10/2021 về “Kiện đòi lại tài sản là di sản thừa kế; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS - ST ngày 04 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 24/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Bị đơn:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1952

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

2. Ông Lê Văn Th, sinh năm 1953

Địa chỉ: Thôn Nhan B, xã Thanh H, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1948

Địa chỉ: Tổ 16, thị trấn V, huyện V, tỉnh Hà Giang.

2. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1954

Địa chỉ: Thôn 10, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

3. Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1977

Địa chỉ: Khu 4, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4. Anh Nguyễn Xuân K, sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu 18, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông N1, chị Nh, anh K: Bà Lê Thị L, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn K, xã V, huyện T, tỉnh Hải Dương.

5. Ông Lê Văn N2, sinh năm 1954

Địa chỉ: Thôn S, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

6. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1954

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

7. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1952

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Văn T, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

8. Ông Lê Văn N3, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

9. Bà Phùng Thị N4, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N4: Ông Lê Văn N3, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Lê Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn N2.

Tại phiên tòa có mặt: Bà L, ông B, ông T, bà T, ông N3.

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 là bà Lê Thị L trình bày: Bố mẹ bà là cụ Lê Văn Nh và cụ Phùng Thị T sinh được 05 người con là bà Lê Thị T, ông Lê Văn 1, ông Lê Văn N2, bà Lê Thị T và bà (Lê Thị L). Khi còn sống, cụ Nh và cụ T đã xác lập được khối tài sản chung là 1.908m² đất tại 03 thửa gồm: Thửa số 37 diện tích 370m², thửa số 38

diện tích 956m², thửa số 45 diện tích 582m² tại xóm H, thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương và tài sản gắn liền với đất là 01 nhà tre 05 gian, tường vách trát đất mái lợp rơm rạ, chiều dài 12,5 m, chiều rộng 3,5m; 01 nhà bếp 02 gian móng gạch ba banh, tường đất, vách trát đất, mái lợp rơm rạ, chiều dài 5m, chiều ngang 3m; 01 giếng khơi; 01 bể đựng nước 2m³; 40 cây vải tở; 40 cây vải nhỡ tàu lai vòng tán từ 3-3,5; 20 cây ổi; 50 cây chè tươi; 08 cây cau; 06 cây bưởi; 04 cây cam vòng tán đều 3m; chuối xen kẽ giữa các gốc cây; cây lựu; cây khế. Cụ T chết ngày 12/4/1978, cụ Nh chết ngày 06/4/1988. Trước khi chết hai cụ không có di chúc định đoạt tài sản cho ai. Sau khi hai cụ chết, các đồng thừa kế chưa chia di sản của hai cụ, toàn bộ khối tài sản trên do ông N2 quản lý, sử dụng. Ngày 21/3/1996, ông N2 tự ý chuyển nhượng cho ông T và ông Th toàn bộ tài sản trên với số tiền 36.000.000 đồng. Bà L khởi kiện yêu cầu ông T, ông Th phải trả lại khối tài sản là di sản thừa kế của bố mẹ bà để lại là 1.908m² đất ở 03 thửa trên và phải có nghĩa vụ thanh toán trả giá trị tài sản là di sản trên đất với tổng số tiền 67.000.000 đồng. Yêu cầu ông Th, ông N3 phải trả phần thu hoa lợi, lợi tức trên diện tích đất 1.908m² trong thời gian 25 năm là 790.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N2 trình bày giống như lời trình bày của bà Lê Thị L. Ông đề nghị Tòa án buộc ông T, ông Th, ông N3 phải trả lại toàn bộ tài sản là di sản của cụ Nh, cụ T gồm: 1.908 m² đất, nhà ở, công trình phụ, cây lâu niên cũ và mới cho các hàng thừa kế. Bên nguyên đơn không phải liên đới trả bất kỳ khoản gì cho bị đơn. Ông cho rằng chỉ cho ông T, ông Th đầu thầu đất trong vòng 18 năm không phải chuyển nhượng. Nếu có căn cứ xác định đó là hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và vườn cây, ông yêu cầu ông T, ông Th phải thanh toán giá trị nhà ở, công trình phụ, cây trồng trên đất của bố mẹ ông để lại, ông T, ông Th đã phá dỡ chặt bỏ là 67.000.000 đồng và tiền thu hoa lợi trong vòng 25 năm là 115.000.000 đồng. Ông đồng ý trả lại cho ông T, ông Th 36.000.000 đồng tiền gốc. Ông xác định công san lấp ao của ông N3 chỉ là 87 m².

* Bị đơn ông Lê Văn T, ông Lê Văn Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị H trình bày: Ngày 21/3/1996, ông T và ông Th nhận chuyển nhượng của ông N2 khoảng 1.908m² đất có địa chỉ tại xóm H, thôn N, xã T với giá là 36.000.000 đồng, mỗi người góp 18.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, một số tài sản trên đất xuống cấp không còn giá trị sử dụng, một số cây ăn quả đã chết do ngập úng, một số cây thì không có giá trị. Hai ông đã phá bỏ công trình và cây trồng trên đất, chia đôi diện tích đất đã nhận chuyển nhượng mỗi người sử dụng ½. Do thời gian đã lâu, hai ông không nhớ tại thời điểm nhận chuyển nhượng có bao nhiêu cây, gồm những loại cây gì, có những tài sản gì trên đất. Trong quá trình sử dụng, do diện tích đất thấp, trũng, hai gia đình đã san lấp. Ngày 10/02/1999, ông T đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất được chia cho vợ chồng ông N3, bà N4 với giá 22.000.000 đồng. Nay, bà L khởi kiện đòi lại 1.908m² đất, các ông

bà không đồng ý. Nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, các ông bà đề nghị bà L, ông N2 phải bồi thường thiệt hại về giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 1996 với giá chuyển nhượng trên thị trường hiện nay; bồi thường giá trị về cây cối hoa màu mà các ông bà đã trồng trên đất; bồi thường công sức duy trì cải tạo giá trị quyền sử dụng đất từ năm 1996 đến nay; không nhất trí bồi thường trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng năm 1996 vì giá trị sử dụng của các tài sản này không còn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N3 và bà Phùng Thị N4 trình bày: Ngày 10/02/1999, ông N3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T khoảng 966m² và một số cây cối hoa màu không có giá trị sử dụng với trị giá 22.000.000 đồng tại xóm H, thôn N, xã T, huyện T. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông T, ông Th nhận chuyển nhượng từ ông N2. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã cải tạo đầu tư 442m³ đất cát để san lấp nâng mặt bằng, trồng cây ăn quả trên diện tích đất nói trên. Nay, bà L khởi kiện yêu cầu ông T, ông Th phải hoàn trả lại diện tích đất mà hai ông đã nhận chuyển nhượng từ ông N2 trong đó có phần diện tích đất của ông bà nhận chuyển nhượng từ ông T. Ông bà có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng. Nếu không được thì ông bà yêu cầu bên nhận lại đất phải bồi thường cho ông bà giá trị trượt giá đất theo giá thị trường; bồi thường giá trị cây cối do ông, bà đầu tư trồng; công duy trì tu tạo diện tích đất từ năm 1999 cho đến nay theo quy định của pháp luật.

* Tại Biên bản xác minh ngày 12/5/2021, ông Nguyễn Xuân N trưởng thôn N xác nhận: Việc ông ký xác nhận vào Đơn đề nghị và yêu cầu của bà Lê Thị L về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H, Ngô Thị Đ, chỉ xác nhận về nơi cư trú của các bên, không xác nhận về giá chuyển nhượng vì không được chứng kiến. Năm 1996, vỡ đê T, toàn bộ xã ngập nước, cây bị chết, nhà bị hư hỏng nặng trong đó có tài sản của ông T, ông Th nhận chuyển nhượng của ông N2. Việc thu hoạch hoa màu của gia đình ông T, ông Th, ông N3 trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông N2 năm được, năm mất, trừ chi phí, thu nhập không đáng kể. Việc xác nhận của bà Phùng Thị M về mức thu nhập hoa lợi hàng năm không có căn cứ. Giá chuyển nhượng đất của các hộ mà bà L cung cấp cho Tòa án không phù hợp với thực tế.

Tại bản án số 08/2021/DS-ST ngày 04/8//2021, Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà đã căn cứ vào khoản 2,3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127, 128, 137, 255, 256, 260, 281, 639 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 30, 31 của Luật đất đai năm 1993; Khoản 2 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; 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,

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Lê Thị L đòi lại quyền sử dụng đất là di sản thừa kế của cụ Lê Văn Nh và Phùng Thị T.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa 37, 38, 45 tờ bản đồ số 24 xã T giữa ông Lê Văn N2 với ông Lê Văn T, ông Lê Văn Th vô hiệu.

Tuyên bố giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T (bà Phạm Thị H) với ông Lê Văn N3 (bà Phùng Thị N4) đối với thửa 37, 38, 45 tờ bản đồ số 24 xã T vô hiệu.

3. Buộc ông Lê Văn Th (bà Phạm Thị T) phải trả lại cho bà Lê Thị L, bà Lê Thị T, ông Lê Văn N1, anh Nguyễn Xuân K, chị Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn N2 942 m² đất tại thửa 37, 38, 45 tờ bản đồ số 24 xã T.

Buộc ông Lê Văn T (bà Phạm Thị H), ông Lê Văn N3 (bà Phùng Thị N4) phải trả lại cho bà Lê Thị L, bà Lê Thị T, ông Lê Văn N1, anh Nguyễn Xuân K, chị Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn N2 966 m² đất tại thửa 37, 38, 45 tờ bản đồ số 24 xã T.

Bà Lê Thị L, bà Lê Thị T, ông Lê Văn N1, anh Nguyễn Xuân K, chị Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn N2 được quyền sở hữu toàn bộ cây cối, hoa màu nằm trên các thửa đất số 37, 38 và 45 thuộc tờ bản đồ 24, địa chỉ xóm H, thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Hải Dương

(Có sơ đồ kèm theo).

4. Buộc ông Lê Văn N2 phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho ông Lê Văn Th (bà Phạm Thị T) 18.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất ban đầu và 1.922.440.000 đồng tiền trượt giá đất, 45.731.000 đồng tiền cây, cộng bằng 1.986.171.000 đồng.

Buộc ông Lê Văn N2 phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường cho ông Lê Văn T (bà Phạm Thị H) 18.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng ban đầu và 1.997.970.000 đồng tiền trượt giá đất, 60.120.000 đồng tiền cây, 65.025.450 đồng tiền san lấp, cộng bằng 2.141.115.450 đồng.

Buộc ông Lê Văn T (bà Phạm Thị H) phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn N3 (bà Phùng Thị N4) 22.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng ban đầu, 1.534.900.000 đồng tiền trượt giá đất, 60.120.000 đồng tiền cây, 65.025.450 đồng tiền san lấp, cộng bằng 1.682.045.450 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L đòi lại giá trị tài sản trên quyền sử dụng đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ Lê Văn Nh và Phùng Thị T.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Thị L đòi thanh toán hoa lợi, lợi tức trong thời gian 25 năm trên quyền sử dụng đất tranh chấp.

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

Ngày 15/8/2021, bà L kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 23/8/2021, ông N2 kháng cáo bản án sơ thẩm cùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết 07 nội dung, cụ thể như sau: (1) Buộc ông Th và ông T phải trả bà L và các đồng thừa kế giá trị tài trên đất khi ông N2 chuyển nhượng, gồm: 05 gian nhà, nhà bếp, bể nước, giếng nước, 04 cây vải tổ, 40 cây vải tàu nhỡ, 20 cây ổi, 50 cây chè tươi, 08 cây cau, 06 cây bưởi, 04 cây cam và chuối xen kẽ với tổng giá trị 67.000.000 đồng; (2) Buộc ông Th, ông T trả tiền hoa lợi, lợi tức sử dụng đất trong vòng 25 năm với số tiền 790.000.000 đồng; (3) Không đưa diện tích đất dôi dư 228m² vào để tính lỗi khi giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; (4) Sử dụng kết quả định giá tài sản khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lần 1 năm 2019; (5) Xem xét, xác định lại diện tích đất ao của bố mẹ ông bà để lại chỉ là 87m²; (6) Xác định lại lỗi của ông N2 khi giải quyết hậu quả giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; (7) Không buộc ông N2 phải trả cho ông Th, ông T giá trị cây cối mà các ông đã trồng trên đất và tiền công do vợ chồng ông N3 san lấp ao.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm: Ông T, bà T, ông N3 có quan điểm hoàn toàn đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà L, ông N2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nêu trên, không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

Ông T, bà T, ông N3 đều xác định mục đích gia đình các ông bà mua cả diện tích đất mà ông N2 đã bán năm 1996 để làm vườn trồng cây, cho đến nay gia đình các ông bà cũng không xây nhà, sinh sống trên đất này, không đề nghị Tòa án xác định phần đất nào của ông N2 trong khối di sản của bố mẹ ông N2 chuyển nhượng cho ông T, ông Th năm 1996 là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà L và ông N2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà L và ông N2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Đơn kháng cáo của bà L và ông N2 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.

[2] Bị đơn là ông Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, ông N1, chị Nh, anh K, ông N2, bà H, bà N4 vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên,

những người này hoặc đã có văn bản ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, hoặc đã có quan điểm đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quyền sử dụng 1.980m² (trong đó có 228m² đất dôi dư) tại các thửa số 37, 38 và 45 thuộc xóm H, thôn N, xã T, huyện T là di sản của cụ Lê Văn Nh và cụ Phùng Thị T. Hai cụ chết đều không để lại di chúc định đoạt cho ai; những người thừa kế của các cụ chưa có thỏa thuận về việc chia di sản thừa kế nên việc ông N2 chuyển nhượng tài sản là di sản thừa kế của hai cụ trong khi chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế là trái quy định tại điểm b khoản 1 Điều 639 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại thời điểm ông N2 chuyển nhượng đất cho ông T và ông Th năm 1996 thì diện tích đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc ông T chuyển nhượng lại ½ diện tích đất cho vợ chồng ông N3, bà N4 là trái quy định tại khoản 1 Điều 639 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993; vi phạm khoản 2 Điều 122, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 dẫn đến các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc vợ chồng ông Th, bà T; ông T, bà H và ông N3, bà N4 phải trả lại bà L và các đồng thừa kế diện tích đất mà ông N2 đã chuyển nhượng cho ông T, ông Th năm 1996 là có căn cứ. Quyết định này của bản án sơ thẩm không có đương sự nào kháng cáo.

[4] Xét kháng cáo của bà L và ông N2:

[4.1] Về yêu cầu buộc ông Th, ông T phải trả giá trị tài sản trên đất gồm nhà 05 gian, bếp, bể nước, giếng, cây cối trên đất với tổng giá trị 76.000.000 đồng:

Tại giấy biên nhận vườn cây lập ngày 21/3/1996 và ngày 23/3/1996 thể hiện các bên có chuyển nhượng vườn cây nhưng không nêu rõ số lượng và giá trị tài sản trên đất. Bản thân bà L khi khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà L và ông N2 không được ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi đó, tại đơn khởi kiện ngày 08/7/2019, bà L đã xác định tại thời điểm ông N2 chuyển nhượng đất cho ông T, ông Th thì trên đất không có tài sản gì có giá trị và hiện nay trên đất cũng không còn tài sản nào của bố mẹ bà cũng như của anh em bà. Ông Th, ông T, ông N3 là những người nhận chuyển nhượng đất của ông N2 cũng xác định việc chỉ nhận chuyển nhượng đất, không thừa nhận việc nhận chuyển nhượng tài sản trên đất. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà L là có căn cứ.

[4.2]. Về yêu cầu ông Th, ông T phải trả tiền hoa lợi, lợi tức trong thời gian sử dụng đất 25 năm với số tiền 790.000.000 đồng:

Theo quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên chỉ phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Không có quy định về việc trả hoa lợi, lợi tức. Mặt khác, bà L cũng không chứng minh được việc ông T, ông Th, ông N3 thu được hoa lợi, lợi tức là bao

nhiều. Chính quyền địa phương nơi có đất cũng cung cấp thông tin, trong thời gian ông Th, ông T và ông N3 sử dụng đất thì sau khi trừ đi chi phí, hoa lợi thu được không đáng kể, không xác định được mức thu nhập bình quân để làm căn cứ giải quyết. Do vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà L là có căn cứ.

[4.3] Đối với yêu cầu không đưa diện tích đất dôi dư 228m² vào để tính lỗi khi giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Theo giấy biên nhận nhượng vườn cây do ông N2 lập ngày 21/3/1996 thì đối tượng của việc chuyển nhượng là 04 sào 10 thước đất, tương đương diện tích 1.680m² tại thửa số 37, 38 và 45, tờ bản đồ số 24. Qua đo vẽ thực tế khi giải quyết vụ án thì diện tích đất tranh chấp là 1.908m², T lên 228m². Theo kết quả xác minh thể hiện, phần diện tích đất T thêm không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề, nằm trong khuôn viên đất gia đình ông Th, gia đình ông N3 đang sử dụng, có nguồn gốc của cụ Tầm, cụ Nhọt. Mặt khác, các đương sự đều thừa nhận tuy trong giấy chuyển nhượng có ghi số diện tích đất nhưng thực tế các bên không tiến hành đo vẽ để xác định cụ thể diện tích khi chuyển nhượng năm 1996. Do vậy, cấp sơ thẩm đã xác định đối tượng chuyển nhượng giữa ông N2 và ông T, ông Th năm 1996 là 1.908m² đất và quyết định buộc vợ chồng ông Th, vợ chồng ông T và vợ chồng ông N3 phải trả lại bà L và các đồng thừa kế toàn bộ diện tích đất trên là có căn cứ. Do vậy, khi giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu cấp sơ thẩm đưa cả phần diện tích đất 228m² để tính lỗi là phù hợp và có căn cứ.

[4.4] Về việc định giá tài sản:

Bà L và ông N2 cho rằng giá đất mà Hội đồng định giá ngày 26/3/2021 cao hơn kết quả định giá khi giải quyết vụ án sơ thẩm lần đầu (năm 2019) và đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng giá theo kết quả định giá năm 2019, Hội đồng xét xử thấy rằng: Kết quả định giá năm 2019 không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án năm 2021. Xem xét, trình tự thủ tục và kết quả định giá ngày 26/3/2021 hoàn toàn khách quan, đúng quy định của pháp luật, việc định giá căn cứ vào giá đất thị trường tại vị trí có đất tranh chấp. Bà L, ông N2 không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc định giá có vi phạm, không khách quan, đồng thời cũng không đề nghị định giá lại. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng kết quả định giá ngày 26/3/2021 làm căn cứ giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[4.5] Về việc xác định lỗi khi giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Bản thân ông N2 khi chuyển nhượng đất cho ông Th, ông T biết rõ quyền sử dụng đất không phải của riêng mình mà vẫn tự ý chuyển nhượng, làm cho bên nhận chuyển nhượng tin tưởng là ông có quyền sử dụng đất nên họ mới nhận chuyển nhượng và sử dụng đất trong một thời gian dài; đến năm 2019, bà L mới khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết. Ông T, ông Th không tìm hiểu về nguồn gốc và chủ sử dụng đất đã đồng ý nhận chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm xác định ông N2 phải chịu phần lỗi nhiều hơn (65%), phần còn lại ông Th, ông T phải chịu (35%) là phù hợp.

[4.6] Về xác định diện tích đất ao và việc buộc ông N2 phải trả ông Th, ông T, ông

N3 giá trị cây cối đã trồng trên đất.

Theo hồ sơ địa chính năm 1997 thì hiện trạng thửa đất mà ông T, ông Th nhận chuyển nhượng của ông N2 có diện tích đất ao là 294,9m², gồm các thửa 80 (diện tích 110m²) và thửa số 81 (diện tích 184,9m²). Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông N2, gia đình ông T sử dụng thửa số 81, gia đình ông Th sử dụng thửa số 80. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T phần đất có 02 thửa đất ao trên, vợ chồng ông N3 đã san lấp hai cái ao này. Về công san lấp ao, quá trình xét xử sơ thẩm lần 1 bà L đã xác định và thừa nhận việc vợ chồng ông N3 đầu tư san lấp 442m³ đất phù hợp với L khai của ông N3 phù hợp với L khai của ông Q là người trực tiếp đổ đất san lấp ao cho gia đình ông N3. Nên, cấp sơ thẩm xác định diện tích đất ao là 294,9m² và giá trị san lấp ao của gia đình ông N3 là 65.025.450 đồng là có căn cứ.

Tại biên bản định giá ngày 26/3/2021 đã xác định giá trị cây trồng của gia đình ông Th là 45.371.000 đồng; giá trị cây trồng của gia đình ông N3 là 60.120.000 đồng. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì giá trị cây trồng trên đất và giá trị công san lấp đất được xác định là thiệt hại. Do vậy, cấp sơ thẩm đã đưa những phần này vào đề giải quyết hậu quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc ông N2 phải trả ông Th, bà T; trả ông T, bà H giá trị những thiệt hại trên là có căn cứ.

[4.7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà L và ông N2, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà L và ông N2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà L và ông N2 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L và ông Lê Văn N2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương.

[2] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị L và ông Lê Văn N2.

[3] 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.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Thanh Hà;
- CC THADS huyện Thanh Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Lâm