

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 17/2017/DS-PT
Ngày 05 - 12 - 2017
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do
tài sản bị xâm phạm".

**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;
Ông Vũ Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Văn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái: Bà Lương Thị Thanh Thùy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 12 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2017/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Ông Nông Ngọc H - Sinh năm 1961. Có mặt.

- Bà Hoàng Thị N - Sinh năm 1959. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn GN, xã XL, huyện YB, tỉnh Yên Bái.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vương Văn Đ - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Yên Bái. Có mặt.

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Cao K - Sinh năm 1961. Có mặt.

- Bà Mai Thị B - Sinh năm 1962. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn CT, xã XL, huyện YB, tỉnh Yên Bái.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn H1 - Sinh năm 1983 và chị Trần Thị Nh - Sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn CT, xã XL, huyện YB, tỉnh Yên Bái.

(Anh H1, chị Nh vắng mặt; ủy quyền cho ông Nguyễn Cao K tham gia tố tụng).

4. Người kháng cáo: Ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04-5-2017, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn là ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N thống nhất trình bày: Vợ chồng ông bà có diện tích đất 5.155m² (gồm đất thổ cư, đất vườn tạp và đất rừng sản xuất) tại Thôn CT, xã XL, huyện YB, tỉnh Yên Bái (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 606856 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0330 ngày 25-12-1995 mang tên Nông Ngọc H), gia đình sử dụng ổn định từ năm 1986. Đến tháng 7/2007, bà N do cần tiền sử dụng cá nhân nên có vay của ông Nguyễn Cao K số tiền 5.000.000đồng, để đảm bảo sự tin tưởng nên bà N có thể chấp diện tích đất 2.000m² đất trong diện tích đất đã nêu trên. Khi vay tiền, ông K yêu cầu bà N phải viết giấy chuyển nhượng đất và ghi vào thời điểm chuyển nhượng là ngày 20-02-2005, số tiền chuyển nhượng là 10.000.000đồng. Giấy chuyển nhượng đất do bà N viết và có chữ ký xác nhận của ông Mai Văn C là trưởng thôn CT, xã XL nhưng hai bên không thực hiện việc chứng thực theo quy định. Việc chuyển nhượng đất giữa bà N và ông K, ông H không biết (ông H đi làm ăn xa không ở nhà). Đến tháng 8/2007, ông H về nhà thì thấy gia đình ông K đã chặt cây bạch đàn của gia đình ông bà đã trồng trên toàn bộ diện tích đất nêu trên, với số lượng là 2.000 cây, ông H không đồng ý nên đã yêu cầu bà N đến xin lỗi, trả lại tiền cho ông K và đòi lại đất, tuy nhiên ông K không đồng ý. Đã nhiều lần ông bà yêu cầu ông K trả lại đất và có trách nhiệm bồi thường số cây mà ông K, bà B đã chặt của gia đình ông, bà (sự việc này ông bà không báo chính quyền địa phương).

Đến ngày 21-11-2012, ông K, bà B tự ý dựng nhà trên đất của ông, bà nên đã báo chính quyền địa phương giải quyết (3 lần) nhưng đều không thành; Tại buổi làm việc ngày 11-01-2013, chủ tịch UBND xã XL kết luận ông H được tiếp tục sử dụng đất hợp pháp và yêu cầu gia đình ông K tháo dỡ nhà và công trình trên đất để trả lại đất cho gia đình ông H. Sau đó, ông bà làm đơn khởi kiện đến Tòa án để giải quyết. Tòa án nhân dân huyện YB đã có văn bản trả lại đơn khởi kiện cho ông bà với lý do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Đến nay, ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ký ngày 20-2-2005 giữa ông Nguyễn Cao K và bà Hoàng Thị N vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng: Buộc ông K phải tháo dỡ nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trên đất, thu dọn cây trồng trên đất, trả lại diện tích đất (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) là 1.896,6m², ông bà sẽ trả lại cho ông K số tiền 10.000.000đồng và số tiền lãi là 10%/1 năm x 12 năm = 12.000.000đồng. Tổng cộng là 22.000.000đồng; Ông, bà không nhất trí bồi thường tiền chênh lệch về trị giá đất, trị giá toàn bộ nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây cối, hoa

màu trồng trên đất theo như yêu cầu của ông K, bà B. Ông, bà không thống nhất với giá đất và vật kiến trúc xây dựng trên đất của Hội đồng định giá, tuy nhiên ông bà cũng không đề nghị định giá lại; Ông, bà không yêu cầu ông Nguyễn Cao K, vợ là Mai Thị B phải bồi thường số cây đã chặt của ông bà là 1.000 cây trên diện tích đất 3.155m² có trị giá là 40.000.000đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Cao K và bà Mai Thị B thống nhất trình bày: Vào ngày 20-02-2005, bà Hoàng Thị N đã chuyển nhượng diện tích đất 2.000m² (không xác định loại đất) cho ông K tại thôn CT, xã XL, huyện YB, tỉnh Yên Bái với giá là 10.000.000đồng, hai bên đã viết giấy chuyển nhượng, không đo diện tích cụ thể mà chỉ ghi trong giấy chuyển nhượng là: Bên phải giáp nhà B T, bên trái giáp với nhà KD. Bà N là người trực tiếp viết giấy có chữ ký của hai bên và xác nhận của ông Mai Văn C là trưởng thôn CT, xã XL, nhưng không ra chính quyền địa phương chứng thực theo quy định. Tại thời điểm chuyển nhượng bà N có nói với ông rằng ông H đồng ý cho bà N chuyển nhượng đất nên ông K mới đồng ý mua đất của bà N.

Khi viết giấy chuyển nhượng trên đất có một số cây bạch đàn cao khoảng 2m, số lượng không đáng kể, ông, bà đã chặt làm củi, hiện nay vẫn có gốc tái sinh mọc lại. Đến ngày 21-11-2012, gia đình ông, bà đã làm nhà trên đất và xây dựng công trình trên đất gồm lán xay sát gạo, chuồng lợn, trồng cây trên đất và cho vợ chồng con trai là Nguyễn Văn H1 và Trần Thị Nh sử dụng từ đó cho đến nay. Trong thời gian xảy ra tranh chấp Ủy ban nhân dân xã XL đã mời ông K lên làm việc, yêu cầu ông K trình bày lý do đã làm nhà và công trình trên đất, ông K đã xuất trình giấy chuyển nhượng giữa ông K và bà N.

Đến nay, ông bà cũng nhất trí đề nghị Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-02-2005 giữa bà Hoàng Thị N và ông Nguyễn Cao K vô hiệu và yêu cầu bà N, ông H phải bồi thường cho gia đình ông bà chênh lệch trị giá diện tích đất 1.896,6m², yêu cầu ông H, bà N phải bồi thường cho gia đình ông, bà trị giá toàn bộ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây cối, hoa màu trồng trên đất theo quy định của pháp luật, không chấp nhận cách xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như ông H, bà N đã nêu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H1 và chị Trần Thị Nh có lời khai trong hồ sơ thể hiện: Anh, chị là con trai và con dâu của ông K, bà B. Vào ngày 20-02-2005, bà Hoàng Thị N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cao K diện tích đất 2.000m² tại thôn CT, xã XL, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Đến năm 2012, ông Nguyễn Cao K và bà Mai Thị B đã làm nhà và xây dựng công trình trên đất gồm lán xay sát gạo, chuồng lợn, trồng cây trên đất và cho anh chị ra ở riêng. Vợ chồng anh chị vẫn sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Nay anh chị thống nhất với yêu cầu của ông K, bà B và không có yêu cầu độc lập.

Những người làm chứng:

- Ông Lương Văn T; ông Trần Văn T1; ông Trần Văn D; anh Vi Văn C1; anh Nông Đình Q; ông Đặng Vũ K1; bà Hoàng Thị M; ông Nông Đình K2

khẳng định: Gia đình ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N có trồng bạch đàn trên diện tích đất tranh chấp nhưng không xác định được thời gian trồng cũng như số lượng cây. Đến năm 2012, gia đình ông Nguyễn Cao K làm nhà trên diện tích đất tranh chấp cho con là anh H1 và chị Nh sinh sống.

- Ông Đặng Đông D khẳng định: Trong thời gian công tác tại xã XL vào năm 2012 ông có tham gia giải quyết tranh chấp đất giữa gia đình ông Nông Ngọc H, bà Hoàng Thị N với gia đình ông Nguyễn Cao K, bà Mai Thị B. Quá trình giải quyết từ 2 đến 3 lần nhưng không thành. Bản thân ông không xuống thực địa giải quyết lần nào, bà N chỉ yêu cầu giải quyết về đất không có lần nào yêu cầu giải quyết về việc dựng nhà của ông K, bà B. Việc giải quyết tranh chấp tiến hành tại trụ sở UBND xã có đầy đủ ban ngành tham gia và ghi lại thành biên bản.

- Ông Hoàng Văn Th khẳng định: Ông làm cán bộ ở xã XL từ năm 2007 cho đến nay, bản thân ông không tham gia giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình ông H, bà N với gia đình ông K, bà B, nội dung tranh chấp ông không nắm được.

- Ông Mai Văn C: Ông là trưởng thôn CT, xã XL từ năm 1998 cho đến nay. Trong thời gian tháng 2 năm 2005, bà Hoàng Thị N có mời ông đến nhà ông K để làm chứng việc chuyển nhượng 2.000m² đất của bà N cho ông K. Bà N đã viết giấy và đưa cho ông xem, ông có hỏi lại hai bên có nhất trí chuyển nhượng không thì hai bên đều nói nhất trí, diện tích đo vẽ cụ thể thì ông không biết chỉ thấy ghi trong giấy là 2.000m² đất giáp đất ông B1, bà M và ông đã ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng đó. Khi ông K mua đất thì trên đất có khoảng 10 cây bạch đàn to bằng cái cột ngoài ra chỉ có cỏ dại mọc. Sau khi mua đất, ông K, bà B trồng cây trên đất, đến năm 2012 thì làm nhà cho con trai là Nguyễn Văn H1 và Trần Thị Nh ở từ đó cho đến nay.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Diện tích đất có tranh chấp theo giấy chuyển nhượng đất ngày 20-02-2005 là 1.896,6m² tại thôn CT, xã XL, huyện YB, thuộc thửa đất số 88, 89, 90, tờ bản đồ 120b, loại đất ONT, diện tích là 225m²; đất CLN, diện tích là 200m²; đất RSX, diện tích là 1.471,6m² (Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện YB cấp ngày 25-12-1995 mang tên ông Nông Ngọc H) có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, phía tây giáp đất ông Nông Ngọc H, phía Nam giáp hộ ông Nông Đình K2, phía Bắc giáp hộ ông Nguyễn Thái B1 (có sơ đồ kèm theo) trên đất có nhà gỗ và vật kiến trúc gồm 12 hạng mục công trình; 02 cây si cảnh (loại B); 04 cây chanh (loại C); 12 cây cam (loại C); 01 cây bưởi (loại C); 01 cây đào (loại C); 149 cây keo (loại B); 07 cây bạch đàn (loại bạch đàn tái sinh).

Kết quả định giá tài sản đã kết luận: Tổng giá trị đất, nhà ở và các vật kiến trúc xây dựng trên đất; Cây cối hoa màu khác là: 420.263.631 đồng, trong đó: Giá trị đất là: 350.064.000 đồng; Giá trị về nhà, vật kiến trúc xây dựng khác là 64.644.631 đồng; Giá trị về cây cối, hoa màu (gồm cây keo, chanh, bưởi, đào, si, cam) là: 5.555.000 đồng (có bảng kê chi tiết kèm theo).

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái đã Quyết định:

Căn cứ vào các Điều 137, 139, 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Cao K ghi ngày 20-02-2005 có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất” là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Cao K, bà Mai Thị B phải trả lại cho ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N diện tích đất là: 1.896,6m² tại thôn CT, xã XL, huyện YB, thuộc thửa đất số 88, 89, 90 tờ bản đồ 120b, loại đất ONT, diện tích là 225m²; CLN, diện tích là 200m²; RSX, diện tích là 1.471,6m² (Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện YB cấp ngày 25-12-1995 mang tên ông Nông Ngọc H) có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất ông Nông Ngọc H, phía Nam giáp hộ ông Nông Đình K2, phía Bắc giáp hộ ông Nguyễn Thái B1 (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc bà Hoàng Thị N trả cho ông Nguyễn Cao K, bà Mai Thị B số tiền đã nhận là: 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị đất là: 175.032.000đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng). Tổng cộng là: 185.032.000đồng (một trăm tám mươi lăm triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng).

4. Buộc ông Nông Ngọc H, bà Hoàng Thị N phải bồi thường cho ông Nguyễn Cao K và bà Mai Thị B toàn bộ trị giá nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây cối, hoa màu trồng trên đất là: 70.200.000đồng (bảy mươi triệu hai trăm nghìn đồng). Ông Nông Ngọc H, bà Hoàng Thị N được sử dụng toàn bộ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây cối, hoa màu trồng trên đất gồm: Nhà gỗ và vật kiến trúc trên đất gồm 12 hạng mục (có biên bản kèm theo), 02 cây si cảnh (loại B), 04 cây chanh (loại C), 12 cây cam (loại C), 01 cây bưởi (loại C), 01 cây đào (loại C), 149 cây keo (loại B), 07 cây bạch đàn (loại bạch đàn tái sinh).

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

Ngày 10/10/2017, ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Không nhất trí bồi thường thiệt hại chênh lệch giá đất là 175.032.000đồng và bồi thường toàn bộ giá trị nhà, vật kiến trúc xây dựng trên

đất và cây cối hoa màu trồng trên đất là 70.200.000đồng cho ông Nguyễn Cao K và bà Mai Thị B.

* Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nông Ngọc H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện YB.

Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và cho rằng do con đường qua khu vực đất tranh chấp được mở rộng, giá trị đất tăng cao nên nguyên đơn mới đòi lại đất, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 (riêng nguyên đơn bà Hoàng Thị N chưa tuân thủ một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự).

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tòa án nhân dân huyện YB đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm" là đúng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị N và ông Nguyễn Cao K được xác lập vào ngày 20-02-2005 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết là phù hợp.

[2] Người kháng cáo bà Hoàng Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa, không có lý do chính đáng. Tuy nhiên, ông Nông Ngọc H kháng cáo cùng nội dung với kháng cáo của bà Hoàng Thị N nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo quy định.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N:

* Về nội dung kháng cáo không nhất trí với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Hoàng Thị N phải bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị đất cho ông K và bà B số tiền 175.032.000đồng:

Ông H, bà N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông K đã bị Tòa án tuyên vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995: *“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. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*. Do đó, ông K phải trả lại đất cho gia đình ông, bà và ông, bà có trách nhiệm trả lại cho ông K số tiền 10.000.000đồng.

Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị N và ông Nguyễn Cao K đã vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ quy định về hình thức nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 137 và Điều 139 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu phải xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi các bên là ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại là phù hợp. Để xác định thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì theo quy định tại điểm c.3 tiêu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có quy định: *“Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm huỷ hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 của Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có...”*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ngoài việc phải hoàn trả cho ông K, bà B số tiền 10.000.000đồng, bà N còn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá trị đất cho ông K, bà B số tiền 175.032.000đồng là đúng theo quy định. Vì vậy, kháng cáo của bà N, ông H về số tiền chênh lệch giá trị đất 175.032.000đồng là không có căn cứ.

* Về nội dung kháng cáo không nhất trí bồi thường cho ông K, bà B toàn bộ giá trị nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây cối hoa màu trên đất số tiền 70.200.000đồng.

Hội đồng xét xử thấy: Trước thời điểm ông K, bà B dựng nhà trên đất gia đình ông H, bà N không có ý kiến gì với ông K và bà B. Trong ngày 21-11-2012, khi gia đình ông K, bà B tiến hành dựng nhà thì gia đình ông H, bà N cũng không ngăn cản và chính quyền địa phương cũng không có ý kiến gì. Đến ngày 23-11-2012, sau khi gia đình ông K, bà B dựng nhà và xây dựng các công trình trên đất xong, chính quyền địa phương mới báo hai gia đình lên hòa giải về việc tranh chấp đất đai, tuy nhiên việc hòa giải không có kết quả. Tại biên

bản xác minh địa phương cũng xác định khi chính quyền địa phương nhận được đơn của ông H, bà N thì ông K, bà B đã làm xong nhà trước thời điểm yêu cầu giải quyết tranh chấp. Đến ngày 11-01-2013, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã XL, huyện YB, tỉnh Yên Bái mới kết luận tại biên bản làm việc “Việc chuyển nhượng giữa ông K và bà N là vô hiệu, ông Nguyễn Cao K sử dụng đất và dựng nhà trái phép trên diện tích đất của ông H”. Như vậy, sau khi gia đình ông K dựng nhà và xây dựng các công trình trên đất xong thì ông H và bà N mới có ý kiến phản đối. Theo quy định tại điểm b.4 tiểu mục 2.4 mục 2 của Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có quy định: *“Nếu trong thời gian quản lý, bên mua đã cải tạo, sửa chữa nhà làm tăng giá trị nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất thì khi nhận lại nhà bên bán phải thanh toán cho bên mua phần giá trị tăng thêm đó, trừ trường hợp bên bán có phản đối hoặc cơ quan có thẩm quyền không cho phép mà bên mua vẫn cố tình cải tạo, sửa chữa”*. Đối chiếu với quy định trên thì ông H và bà N phải bồi thường cho ông K và bà B toàn bộ giá trị nhà, vật, kiến trúc xây dựng trên đất và cây cối hoa màu trồng trên đất có tổng giá trị 70.199.631 đồng (làm tròn là: 70.200.000 đồng) khi nhận lại đất. Do vậy, kháng cáo của ông H, bà N là không có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N không được chấp nhận nên ông H, bà N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết và 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; Điều 137, Điều 139, Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Cao K

ghi ngày 20-02-2005 có tiêu đề “Giấy chuyển nhượng đất” là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Cao K, bà Mai Thị B phải trả lại cho ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N diện tích đất là: 1.896,6m² tại thôn CT, xã XL, huyện YB, tỉnh Yên Bái thuộc thửa đất số 88, 89, 90 tờ bản đồ 120b, loại đất ONT, diện tích là 225m²; CLN, diện tích là 200m²; RSX, diện tích là 1.471,6m² (Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái cấp ngày 25-12-1995 mang tên ông Nông Ngọc H) có tứ cận phía Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất ông Nông Ngọc H, phía Nam giáp hộ ông Nông Đình K2, phía Bắc giáp hộ ông Nguyễn Thái B1 (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà Hoàng Thị N trả cho ông Nguyễn Cao K, bà Mai Thị B số tiền đã nhận là: 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị đất là: 175.032.000đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng). Tổng cộng là: 185.032.000đồng (một trăm tám mươi lăm triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng).

- Buộc ông Nông Ngọc H, bà Hoàng Thị N phải bồi thường cho ông Nguyễn Cao K và bà Mai Thị B toàn bộ trị giá nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây cối, hoa màu trồng trên đất là: 70.200.000đồng (bảy mươi triệu hai trăm nghìn đồng). Ông Nông Ngọc H, bà Hoàng Thị N được sử dụng toàn bộ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây cối, hoa màu trồng trên đất gồm: Nhà gỗ và vật kiến trúc trên đất gồm 12 hạng mục (có biên bản kèm theo), 02 cây si cảnh (loại B), 04 cây chanh (loại C), 12 cây cam (loại C), 01 cây bưởi (loại C), 01 cây đào (loại C), 149 cây keo (loại B), 07 cây bạch đàn (loại bạch đàn tái sinh).

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Hoàng Thị N phải chịu tiền án phí là: 11.006.600đồng (mười một triệu không trăm linh sáu nghìn sáu trăm đồng).

+ Ông Nông Ngọc H phải chịu án phí là: 1.755.000đồng (một triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Xác nhận ông H, bà N đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 2.750.000đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số 05115 ngày 11 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YB, tỉnh Yên Bái.

+ Ông Nguyễn Cao K, bà Mai Thị B phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số 05182 ngày 14 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YB, tỉnh Yên Bái. Ông K, bà B được trả lại 1.200.000đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nông Ngọc H và bà Hoàng Thị N phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tiền số AA/2013/05235 ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YB, tỉnh Yên Bái.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nông Ngọc H, bà Hoàng Thị N; bị đơn ông Nguyễn Cao K, bà Mai Thị B, mỗi bên phải chịu 4.000.000đồng tiền chi phí tố tụng (xác nhận các bên đã nộp đủ chi phí tố tụng).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND huyện YB;
- Chi cục THADS huyện YB;
- Các đương sự;
- Người BV quyền & LIHP của DS;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Vân