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

Bản án số: 22/2021/DS-PT
Ngày 26 - 8 - 2021
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quang Tú

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Tăng

Ông Phạm Trung Thực

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Ông Nguyễn Thanh Hà, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K.C, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2021/QĐPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị P1., sinh năm 1955; Địa chỉ: thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên; *"vắng mặt"*

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Vũ Xuân T1., sinh năm 1975; Địa chỉ: thôn Hàm Tử, xã Hàm Tử, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên (Văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 7 năm 2019); *"vắng mặt"*

- *Bị đơn:* 1. Ông Đỗ Đình B1., sinh năm 1964; *"vắng mặt"*

2. Bà Nguyễn Thị T2., sinh năm 1969; *"vắng mặt"*

Đều địa chỉ: thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên;

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

1. Chị Đỗ Thị L1., sinh năm 1979; Địa chỉ: thôn Hàm Tử, xã Hàm Tử, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên; *"vắng mặt"*

2. Anh Đỗ Đình Đ1., sinh năm 1982; Địa chỉ: thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên; *"vắng mặt"*

3. Chị Đỗ Thị X1., sinh năm 1992; Địa chỉ: thôn Ng.H, xã Ng.L, huyện V.X, tỉnh Hà Giang; *"vắng mặt"*

4. Ông Lê Văn T3., sinh năm 1965; *"vắng mặt"*

5. Bà Đỗ Thị T4., sinh năm 1965; *"vắng mặt"*

Đều địa chỉ: thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., chị Đỗ Thị X1.: Anh Vũ Xuân T1., sinh năm 1975; Địa chỉ: thôn Hàm Tử, xã Hàm Tử, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên (Văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 7 năm 2019); *"vắng mặt"*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., và chị Đỗ Thị X1.: Ông Nguyễn Hữu T5., Luật sư Văn phòng luật sư Tuấn Thành thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; *"vắng mặt"*

- *Người làm chứng:*

1. Anh Đỗ Hữu T6., sinh năm 1980; *"vắng mặt"*

2. Ông Nguyễn Văn T7., sinh năm 1959; *"vắng mặt"*

3. Bà Đặng Thị X2. (tên gọi khác là Hòa), sinh năm 1960; *"vắng mặt"*

4. Anh Đỗ Đức T8., sinh năm 1980; *"vắng mặt"*

5. Ông Đỗ Trọng N1., sinh năm 1956; *"vắng mặt"*

Đều địa chỉ: thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị P1. và người đại diện theo ủy quyền anh Vũ Xuân T1. trình bày:

Bà Ngô Thị P1. và ông Đỗ Đình Đãi, chết ngày 03 tháng 3 năm 2019 có 05 con là chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., anh Đỗ Đình Đức (chết năm 2004, không có vợ con), anh Đỗ Đình Đạo (chết năm 2007, không có vợ con), và chị Đỗ Thị X1.. Năm 1993, hộ gia đình ông Đỗ Đình Đãi và bà Ngô Thị P1. có 5 nhân khẩu được chia đất nông nghiệp là bà P1., anh Đ1., anh Đức, anh Đạo, chị L1. còn ông Đãi và chị X1. không được chia ruộng vì ông Đãi là công nhân viên nhà nước về hưu, đang làm an ninh tại xã, và chị X1. không kê khai nhận ruộng để tránh bị phạt do sinh nhiều con. Đất nông nghiệp hộ gia đình được chia gồm thửa đất số 26/39 tờ bản đồ số 11, diện tích 360m^2; thửa đất số 23/4 tờ bản đồ số 09, diện tích 630m^2; thửa đất số 25/8 tờ bản đồ số 11, diện tích 180 m^2 và thửa đất số 25/21 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.800 m^2. Tổng diện tích là 1.350m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 636QSDD/7 cho hộ gia đình ông Đỗ Đình Đãi.

Năm 2004 vợ chồng bà P1. cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T2. và ông Đỗ Đình B1. thầu diện tích 180m^2 (05 miếng) có số thửa 25/8 tờ bản đồ số 11, tại khu Vườn Cam. Thời hạn thuê 05 năm, tổng giá tiền thuê đất cho cả 5 năm là 875.000 đồng, vợ chồng ông B1. bà T2. đã trả đủ số tiền thuê đất.

Khi hết thời hạn thuê thầu, bà P1. yêu cầu trả ruộng nhưng bà T2., ông B1. bảo là ông Đãi đã cho thuê thêm mấy năm nữa, đồng thời ông Đãi cũng cho thuê thêm thửa 25/21 tờ bản đồ số 11 diện tích 180m^2 cũng tại khu Vườn Cam. Đến giữa năm 2013 bà P1. và chị X1. đến nhà để đòi ruộng thì bà T2., ông B1. vẫn bảo là còn mấy năm nữa mới hết hạn, khi nào hết hạn thì sẽ trả lại ruộng.

Tháng 03 năm 2019 khi ông Đãi mất, chị L1. và anh Đ1. xuống hỏi thì bà T2., ông B1. lại nói ông Đãi đã bán thẳng cho bà T2., ông B1. hai thửa ruộng trên. Khi bà P1. và anh Đ1. xuống hỏi bà T2., ông B1. đã đưa cho xem Giấy mua bán ruộng giữa ông Đãi và ông B1., bà T2. nên anh Đ1. đã dùng điện thoại để chụp lại, in ra và bà P1. đã giao nộp cho Tòa án.

Trên thửa đất số 25/8 tờ bản đồ số 11 diện tích 180m^2 và thửa số 25/21 tờ bản đồ số 11 diện tích 180m^2 của gia đình bà P1. vẫn do ông B1., bà T2. đang canh tác, nhưng bà không biết đã trồng gì trên đất.

Do nhiều lần bà và các con đòi lại ruộng nhưng bà T2. ông B1. không trả lại và UBND xã T.D nhiều lần hòa giải nhưng không thành nên bà khởi kiện yêu cầu bà T2. và ông B1. trả lại cho bà và các con (Chị L1., chị X1., anh Đ1.) hai thửa đất nông nghiệp số 25/8, tờ bản đồ số 11 diện tích 180m^2 và số 25/21, tờ bản đồ số 11 diện tích 180m^2 tại khu Vườn Cam vì hai thửa đất này là được cấp cho hộ gia đình nhà bà P1. không phải cho một mình ông Đãi. Do không biết Giấy mua bán đất giữa ông Đãi và ông B1., bà T2. là thật hay giả, nên bà đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 08/10/2012 giữa ông Đãi và ông B1., bà T2. vì ông Đãi không được chia đất nông nghiệp nhưng đã tự ý chuyển nhượng đất không được sự đồng ý thống nhất của bà và các con do đó bà không phải chịu trách

nhiệm về số tiền 60.000.000 đồng ghi trong giấy trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng.

Đối với các cây trồng, công trình trên đất thì đề nghị ông bà phải di dời đi để trả lại mặt bằng cho gia đình bà P1.. Từ khi ông bà làm ruộng cho đến nay thì không hề có việc vượt lập mặt đất ruộng lên mà vẫn như cũ nên bà P1. và gia đình không nhất trí nếu như Tòa án buộc phải bà P1. phải thanh toán tiền công vượt lập cho ông B1., bà T2..

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2., và ông Đỗ Đình B1. trình bày:

Ông bà có thỏa thuận thuê thầu của ông Đãi 360m^2 đất nông nghiệp ở khu vườn Cam với giá thuê thầu là khoảng 180.000 đồng đến 200.000 đồng/một sào/một năm. Hai bên không làm văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng, thời hạn cho thuê thầu là 5 năm một chương. Tiền thuê thầu ông bà trả luôn một chương cho ông Đãi. Việc thuê thầu này chỉ có ông bà và ông Đãi thỏa thuận với nhau, khi đó các con và vợ ông Đãi đều đi vắng không có ở nhà. Ông Đãi có nói là ông Đãi là chủ gia đình, ông Đãi có toàn quyền quyết định việc cho thuê thầu ruộng này, do vậy ông bà mới yên tâm thuê thầu. Tuy nhiên cụ thể thời điểm ông bà thuê thầu ruộng của nhà ông Đãi là khi nào thì không nhớ rõ vì do thời gian đã lâu và ông bà cũng làm sản của nhiều nhà không chỉ riêng nhà ông Đãi. Tháng 12/2012 chỉ còn hai năm nữa là hết chương thì ông Đãi có nói với ông bà là muốn bán diện tích đất 360m^2 đang cho thuê thầu, ông bà có hỏi ông Đãi là việc mua bán đất có hỏi ý kiến của vợ con chưa thì ông Đãi lại khẳng định ông Đãi là chủ gia đình có toàn quyền quyết định. Do vậy đến ngày 08/10/2012 tại nhà ông bà, ông Đãi đọc cho ông B1. viết thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại vườn cam có sự chứng kiến của ông Đỗ Đức T8. và ông Đỗ Đức Thắng nhưng hai bên không đến Ủy ban nhân dân xã kê khai và làm thủ tục chuyển nhượng. Bà P1. và anh Đ1. đã nhiều lần đến hỏi về ruộng đều được thông báo là ông Đãi đã chuyển nhượng đất nhưng đều không có ý kiến. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông đã bồi đắp đất và kè bờ hết khoảng 100.000.000 đồng, tuy nhiên vợ chồng ông không yêu cầu xem xét mà sau này vợ chồng ông sẽ thỏa thuận với bà P1. sau. Tại lời khai ngày 06 tháng 3 năm 2020 ông B1. không nhất trí yêu cầu khởi kiện vì đã nhận chuyển nhượng ruộng và gia đình bà P1. biết nhưng không có ý kiến, nếu gia đình bà P1. lấy lại ruộng thì phải trả số tiền 200.000.000 đồng gồm số tiền 60.000.000 đồng đã trả cho ông Đãi, còn lại là tiền vợ chồng ông đã vượt lập, tôn tạo xây kè đối với hai thửa ruộng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1. và chị Đỗ Thị X1. cùng người đại diện theo ủy quyền anh Vũ Xuân T1. trình bày: Nhất trí với lời khai và quan điểm của bà Phạm Thị Phán

Ông Lê Văn T3., bà Đỗ Thị T4. trình bày: Vào năm 1993 khi nhà nước thực hiện chia ruộng đất thì gia đình ông, bà cũng được chia 3 thửa ruộng tại khu vườn Cam thuộc thửa 25/8, 25/21. Thửa số 25/8 nhà ông bà giáp với thửa đất của nhà ông

Đãi, bà P1.. Khi canh tác trên ruộng ông bà thấy ông B1., bà T2. canh tác trên thửa đất nông nghiệp của nhà bà P1. liền kề với đất nhà ông bà và trên một thửa đất khác cũng của nhà bà P1. nhưng chạy sâu vào trong khoảng hơn 100m. Ông B1., bà T2. nói với ông bà là đã mua đứt hai thửa đất đó của nhà bà P1. nên ngày 23/11/2018 ông, bà với ông B1., bà T2. đã thỏa thuận đổi ruộng cho nhau. Cụ thể ông bà sẽ canh tác diện tích đất nông nghiệp của nhà bà P1. mà ông B1. bà T2. đã mua liền kề với thửa 25/8 của nhà ông bà và diện tích đất nhà ông B1., bà T2. được chia liền kề với diện tích đất nhà bà P1.. Ngược lại ông B1., bà T2. sẽ làm 2 thửa đất 25/21 của nhà ông bà được chia cũng tại khu vườn Cam. Việc đổi đất này chỉ do ông bà quyết định và canh tác trên diện tích đất đổi với ông B1., bà T2., không liên quan gì đến ai trong gia đình ông bà.

Khi đổi đất hai bên có làm Giấy chứng nhận, ông T3. và ông B1. đại diện ký vào giấy chứng nhận, ngoài ra còn có xác nhận của ông T7. trưởng khu 10 và ông Khá trưởng thôn. Ngoài ra hai bên thỏa thuận miệng với nhau là đối với cây cối trên diện tích đất đã đổi cho nhau thì bên nào canh tác trên diện tích đất nào sẽ hoàn toàn được tiếp quản và toàn quyền định đoạt.

Thời điểm đổi ruộng thì trên diện tích mà ông B1. bà T2. mua của nhà bà P1. (liền kề với thửa 25/8 của nhà ông bà) có trồng một số cây Nhãn, Bưởi Diễn, Đu đủ. Ở hai đầu thửa ruộng thì ông T3., bà T4. có xây tường gạch chỉ cao khoảng 40 cm, trên có căng lưới sắt và đóng cọc sắt. Thời điểm năm 1993 khi nhà nước chia ruộng thì khu ruộng này là khu ruộng cấy nên rất thấp, thửa 25/8 nhà ông bà phải tôn tạo lên khoảng 60 cm - 70 cm mới được như hiện nay, phần đất nhà ông Đãi liền kề nhà ông bà đã bán cho nhà ông B1. thấp hơn bề mặt ruộng nhà ông bà khoảng 30 cm. Như vậy so với thời điểm được chia ruộng thì nhà ông B1. bà T2. cũng vượt lập bề mặt ruộng lên khoảng 30 cm mới được như hiện nay.

Đối với thửa ruộng nhà bà P1. phía trong mà theo ông B1. bà T2. nói là cũng đã mua đứt của nhà bà P1. thì bề mặt ruộng hiện nay cũng phải vượt lập lên khoảng 30cm so với thời điểm được chia ruộng vì thửa 25/21 nhà ông bà cũng gần thửa ruộng này.

Bà P1. khởi kiện đòi nhà ông B1., bà T2. hai thửa đất 25/8 và 25/21 tại khu vườn Cam, trong đó có thửa 25/8 ông bà đã đổi cho ông B1., bà T2., ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Còn việc đổi đất và cây cối hoa màu, công trình trên diện tích đất của ông bà đã đổi cho ông B1., bà T2. thì hai bên sẽ tự giải quyết với nhau mà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người làm chứng ông Đỗ Đức T8. trình bày: Năm 2012 ông đang làm trưởng thôn M.X, xã T.D. Về nguồn gốc của 2 thửa đất 25/8 và 25/21 tại khu vườn Cam của hộ gia đình ông Đãi là được nhà nước chia theo Nghị quyết 03 và Luật đất đai năm 1993. Nhưng cụ thể hộ gia đình nhà bà P1. những ai thuộc diện được chia thì ông không nắm được. Trước năm 2012 hộ gia đình bà P1. đã cho ông B1., bà T2. thuê đất

hàng năm, đến năm 2012 ông Đãi đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông B1., bà T2. với số tiền chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Ông và ông Đỗ Đình Thắng cùng chứng kiến việc hai bên viết giấy chuyển nhượng nên đã ký chứng kiến trong đó ông ký với tư cách là đại diện cơ sở thôn.

Ông Nguyễn Văn T7. phụ trách đội sản xuất khu 10 thôn M.X trình bày theo quyển sổ được ông Tuyển bàn giao thì chỉ ghi hộ ông Đãi có 05 nhân khẩu được chia ruộng. Ông B1., bà T2. đã canh tác ruộng của ông Đãi, bà P1. và đến tháng 10 năm 2018 đã chuyển đổi ruộng với ông T3., bà T4. cùng ở khu vườn Cam nên ông T3. bà T4. là người sử dụng ruộng của gia đình ông Đãi; Khi đổi đất, hai bên có làm văn bản đổi ruộng lấy xác nhận của trưởng khu.

Bà Đặng Thị Hòa trình bày: Năm 1999 khi là trưởng khu 10 phụ trách đội sản xuất đã chép từ sổ viết tay của ông Đỗ Quang Xuất (trưởng khu, đã chết) xác định nhà ông Đỗ Đình Đãi có 05 nhân khẩu được chia ruộng nhưng không thể hiện người được chia. Năm 2002 bà đã bàn giao sổ cho anh T6. và hiện nay anh T6. đã bàn giao cho anh Tùng.

Ông Đỗ Trọng N1., nguyên chủ tịch UBND xã T.D và ông Nguyễn Hữu Đỉnh, nguyên cán bộ địa chính xã đều xác định: Vào thời điểm năm 1993 thực hiện nghị quyết 03 ngày 05/4/1988 của Bộ chính trị và nghị quyết 03 của thường vụ tỉnh Hải Hưng về việc giao đất lâu dài cho nhân khẩu địa phương đã tiến hành rà soát các nhân khẩu thuộc diện được chia ruộng, chốt nhân khẩu đến trước ngày 01/4/1993. Theo nghị quyết, cán bộ nghỉ hưu không thuộc diện được chia ruộng, còn cán bộ nghỉ mất sức được hưởng 50% diện tích ruộng được chia cho một nhân khẩu bình thường. Khi đó ông Đãi là cán bộ nghỉ mất sức nên ông Đãi chỉ được giao 50% diện tích ruộng được chia cho một nhân khẩu bình thường, cụ thể 1 suất ruộng được chia là 0,85 sào đối với đất loại ruộng A, loại ruộng B thì thêm 10% diện tích, loại ruộng C được thêm 20% diện tích, và loại ruộng D được thêm 30% diện tích. Tại khu cánh đồng vườn Cam là đất ruộng loại A nên 1 nhân khẩu được chia đúng diện tích là 0,85 sào/1 suất. Tuy nhiên cụ thể gia đình ông Đãi bà P1. có bao nhiêu nhân khẩu được chia ruộng và cụ thể là những nhân khẩu nào thì các ông không nắm được.

Xác minh tại ban địa chính xã T.D xác định: Nguồn gốc của 2 thửa đất 25/8 và 25/21 tại khu vườn Cam của hộ gia đình ông Đãi là được nhà nước chia năm 1993, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 cho hộ gia đình ông Đỗ Văn Đãi. Hộ gia đình ông Đãi, bà P1. có 5 nhân khẩu được chia ruộng, nhưng cụ thể những nhân khẩu nào thuộc diện được chia ruộng thì hiện tại không có tài liệu nào lưu trữ thể hiện. Hiện nay trên sổ sách địa chính lưu trữ tại xã thì hai thửa đất trên vẫn đứng tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình ông Đãi và đều là đất trồng cây hàng năm. Một số hộ dân canh tác tại khu Vườn Cam nói riêng và trong toàn xã T.D nói chung có phong trào tự chuyển đổi mục đích thành trồng cây lâu năm, trong đó có thửa 25/8 của nhà bà P1.. Việc chuyển đổi này địa phương có nắm được, tuy không nằm trong

vùng quy hoạch chuyển đổi nhưng nhằm tăng giá trị sử dụng đất và giá trị kinh tế nên vẫn có thể cho tồn tại.

Thời điểm Nhà nước giao nước giao đất thì hai thửa đất trên là khu đất trồng lúa, trong quá trình sử dụng các hộ dân đã tôn tạo vượt lập lên, tuy nhiên cụ thể vượt lập lên bao nhiêu so với thời điểm giao đất thì địa phương không nắm rõ.

Khi thực hiện dự án do đạc VLAP thì thửa đất 25/8 được đo gộp vào với thửa đất của gia đình ông B1., bà T2. liền kề và đất của một số hộ khác liền kề có số thửa là 775, tổng diện tích 669,5m^2, đứng tên chủ sử dụng đất là ông B1., bà T2.. Đối với thửa 25/21 thì có số thửa là 714, diện tích là 191,7m^2 vẫn đứng tên chủ sử dụng đất là ông Đãi, sự biến động về diện tích đất là do sai số khi đo.

Việc chuyển đổi, chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Đãi, bà P1. với đình ông B1., bà T2. cũng như giữa gia đình ông B1., bà T2. với gia đình ông T3., bà T4. thì xã đều không nắm được vì các bên không ra xã kê khai và làm thủ tục.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định: Thửa đất nông nghiệp kê khai đăng ký số 25/8, tờ bản đồ số 11 tại khu vườn Cam thôn M.X tổng diện tích 178,4m^2 giá trị 27.255.595 đồng; công bồi đắp nâng lên 30cm giá trị 8.322.360 đồng; phía Đông xây tường bằng gạch cao 40cm, dài 07,51m giá trị 1.427.000 đồng; trên căng lưới sắt B40 cao 1,5m có 02 cọc sắt Ø48 giá trị 760.000 đồng; phía Tây xây tường bằng gạch cao 40cm, dài 7,42m giá trị 1.410.000 đồng; trên căng lưới sắt B40 cao 1,5m có hai cọc sắt Ø48 giá trị 751.000 đồng. Trên đất có 09 cây nhãn giá trị 33.750.000 đồng, 07 cây Bưởi giá trị 9.660.000 đồng và 04 cây đu đủ giá trị 240.000 đồng; Tổng giá trị công vượt lập, công trình và cây lâu năm trên đất là 56.320.360 đồng.

Thửa đất nông nghiệp kê khai đăng ký số 25/21, tờ bản đồ số 11 tại khu vườn Cam thôn M.X tổng diện tích 188,6m^2 giá trị 28.813.930 đồng; được bồi đắp nâng lên 30cm giá trị 8.798.190 đồng; phía Đông xây tường bằng gạch cao 60cm, dài 5,62m giá trị 1.602.000 đồng; trên có 04 cọc bê tông kích thước (10x20)cm cao 1,5m giá trị 251.000 đồng; phía Tây xây tường bằng gạch đỏ cao 60cm, dài 6,07m giá trị 1.730.000 đồng; trên có 04 cọc bê tông kích thước (10x20)cm cao 1,5m giá trị 251.000 đồng; Trên đất trồng hoa màu ngắn ngày và gieo hạt giống rau nên không định giá. Tổng giá trị công bồi đắp và công trình trên đất 12.632.190 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K.C đã quyết định: Căn cứ các Điều 107, 109, 122, 127, 128, 134, 137, 141, 688, 689, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 128 Luật đất đai năm 2013; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Đỗ Đình Đãi (Đỗ Văn Đãi) với ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị P1..

Buộc ông B1., bà T2. phải trả lại cho bà P1., chị L1., chị X1., anh Đ1. hai thửa đất nông nghiệp số 25/8 tờ bản đồ số 11 diện tích 188,6m^2 và số 25/21 tờ bản đồ số 11 diện tích 178,4m^2 tại khu Vườn Cam, thôn Mạn Đường, xã T.D cùng toàn bộ cây cối hoa màu, công trình xây dựng có trên đất. (Có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., chị Đỗ Thị X1. phải có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. tổng giá trị vượt lập đất, công trình vật kiến trúc và cây cối có trên hai thửa đất nông nghiệp số 25/8 tờ bản đồ số 11 diện tích 188,6m^2 và số 25/21 tờ bản đồ số 11 diện tích 178,4m^2 tại khu Vườn Cam, thôn Mạn Đường, xã T.D là 68.952.550 đồng (Sáu mươi tám triệu chín trăm năm mươi hai nghìn năm trăm năm mươi đồng) và 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) mà ông Đãi đã nhận tổng bằng 128.952.550 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu chín trăm năm mươi hai nghìn năm trăm năm mươi đồng), đối trừ tiền sản mà vợ chồng ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. phải thanh toán cho bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., chị Đỗ Thị X1. trong 8 năm là 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng). Bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., chị Đỗ Thị X1. còn phải trả cho ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. số tiền là 121.752.550 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn năm trăm năm mươi đồng).

Bản án còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 15 tháng 02 năm 2021 nguyên đơn bà Ngô Thị P1. kháng cáo toàn bộ bản án vì bản án không khách quan, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Về đường lối giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Kiện đòi tài sản mà phải xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm buộc ông B1., bà T2. trả bà Phấn và các con tiền hoa lợi, lợi tức là không đúng quy định tại Điệu 137 BLDS năm 2005, khi tuyên hợp đồng vô hiệu không xác định số tiền chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá theo biên bản định giá là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp và hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Đỗ Đình B1. và bà Nguyễn Thị T2. đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Đình Đãi (Đỗ Đức Đãi) và vợ chồng ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. do vi phạm về trình tự, thủ tục, đồng thời quá trình giải quyết nguyên đơn không chấp nhận trả số tiền đã nhận theo hợp đồng. Do yêu cầu trả lại đất có liên quan đến giao dịch dân sự nên yêu cầu của nguyên đơn đã bao gồm yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nguyên đơn không chấp nhận trả lại số tiền đã nhận, là nghĩa vụ của hợp đồng vô hiệu, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp là chưa đầy đủ và không đúng yêu cầu khởi kiện.

[3] Nguyên đơn và người có quyền lợi liên quan đều công nhận ông Đỗ Đình Đãi và chị Đỗ Thị X1. không được chia đất nông nghiệp phù hợp với cung cấp của Ủy ban nhân dân xã T.D và người làm chứng nên theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự là tình tiết không phải chứng minh.

[4] Ông Đỗ Đình Đãi, chết ngày 03 tháng 3 năm 2019 và ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2012, các bên đều thừa nhận hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực nên theo Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 pháp luật áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Nguyên đơn và người liên quan đứng về phía nguyên đơn đều công nhận bà Ngô Thị P1. và ông Đỗ Đình Đãi có 05 con là chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., anh Đỗ Đình Đức, anh Đỗ Đình Đạo, và chị Đỗ Thị X1.; anh Đỗ Đình Đức, chết năm 2004 và anh Đỗ Đình Đạo, chết năm 2007 đều không có vợ con, di sản của ông Đỗ Đình Đãi chưa chia thừa kế nên theo Điều 614 Bộ luật Dân sự năm 2015 bà P1., chị L1., anh Đ1. và chị X1. là người thừa kế của ông Đãi có các quyền, nghĩa vụ vụ tài sản do người chết để lại.

[6] Nguyên đơn, luật sư xác định giao dịch quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa ông Đỗ Đình Đãi và ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất tuy nhiên chính nguyên đơn thừa nhận đã chụp lại và in văn bản thỏa thuận giữa ông Đãi với ông B1., bà T2. để cung cấp cho Tòa án, sự thừa nhận của nguyên đơn cùng người liên quan đứng về phía nguyên đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng Đỗ Đức T8., Đỗ Đình Thắng đã có đủ căn cứ xác định ngày 08 tháng 10 năm 2012 ông Đỗ Đình Đãi thỏa thuận bằng văn bản với vợ chồng ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. nội dung *"1 xào ruộng diện tích là hai nơi ở vườn cam... tôi đã chuyển nhượng bán cho vợ chồng anh Đỗ Đình B1. Tấm vĩnh cửu lâu dài với số tiền là sáu mươi triệu đồng vậy số tiền này anh Đỗ Đình B1. đã giao trả đủ cho chú Đỗ Đình Đãi... Kể từ ngày 8/10/2012 vợ chồng anh Đỗ Đình B1. được quyền sở hữu số ruộng đó và khi luật đất đai thay đổi chia lại gia đình chú Đãi phải trả đủ số diện tích trên cho vợ chồng anh Bích"* nên theo Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 giao dịch giữa ông Đãi và ông B1., bà T2. ghi ngày 08/10/2012 có sự chứng kiến của ông Đỗ Đức Tuyên, Đỗ Đình Thắng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp do đó không có căn cứ chấp nhận quan điểm của nguyên đơn và luật sư, cấp sơ thẩm xác định ông Đãi chuyển nhượng đất nông nghiệp cho ông B1., bà T2. là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Theo nội dung văn bản ghi ngày 08 tháng 10 năm 2012 ông Đãi chuyển nhượng cho ông B1., bà T2. "01 xào ruộng diện tích là hai nơi ở Vườn Cam" tuy không xác định diện tích và vị trí đất chuyển nhượng nhưng sự thừa nhận của các đương sự phù hợp với cung cấp của Ủy ban nhân dân xã T.D có đủ căn cứ xác định đất nông nghiệp ông Đãi chuyển nhượng cho ông B1., bà T2. là thửa đất kê khai đăng ký số 25/8, đo thực tế diện tích 178,4m^2 giá trị 27.255.595 đồng đang do vợ chồng ông T3., bà T4. sử dụng và thửa đất kê khai, đăng ký số 25/21, đo thực tế diện tích 188,6m^2 giá trị 28.813.930 đồng đều thuộc tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên.

[8] Đánh giá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy mặc dù hợp đồng được lập thành văn bản nhưng các bên không thỏa thuận về diện tích, vị trí, ranh giới đất, hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định đồng thời ông B1., bà T2. thừa nhận khi trao đổi về việc chuyển nhượng đất đã hỏi ông Đãi về ý kiến của vợ con thì được ông Đãi trao ông là chủ gia đình nên có quyền quyết định chứng tỏ khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất bà P1. và các con không biết trong khi ông Đãi, là chủ hộ nhưng không được chia đất nông nghiệp nên theo khoản 2 Điều 109, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128; Điều 689 và Điều 694 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 là hợp đồng vô hiệu do vi phạm về nội dung và hình thức. Cấp sơ thẩm xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đãi và vợ chồng ông B1., bà T2. vô hiệu là đúng pháp luật.

[9] Nguyên đơn và luật sư xác định yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả số tiền 200.000.000 đồng nếu lấy lại ruộng là yêu cầu phản tố nhưng được đưa ra

sau phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên không được xem xét trong vụ án theo khoản 1 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của ông B1., bà T2. là nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu vô hiệu theo hướng dẫn 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 về xác định thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên được xác định là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đó không có căn cứ chấp nhận quan điểm của nguyên đơn và luật sư, cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án là phù hợp quy định của pháp luật.

[10] Xét kháng cáo cấp sơ thẩm buộc ông B1., bà T2. phải trả đất nông nghiệp đã chuyển đổi với vợ chồng ông Lê Văn T3., bà Đỗ Thị T4. là không đúng và chưa xác định tài sản trên đất là của ông B1., bà T2. với tài sản của ông T3., bà T4. nhưng lại trả ông B1., bà T2. giá trị tài sản trên đất thấy ông T3. và bà T4. (bút lục 88, 89) xác định " Do ông B1., bà P1. nói là đã mua đứt thửa đất này của nhà bà P1. thì vợ chồng tôi mới đổi do vậy tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật còn việc đổi đất và cây cối hoa màu, công trình trên diện tích đất của gia đình tôi đổi cho ông B1., bà T2. làm thì giữa chúng tôi sẽ tự giải quyết với nhau, tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết, khi nào cần tôi sẽ đề nghị Tòa án giải quyết bằng 1 vụ án khác" đồng thời diện tích đất kê khai, đăng ký thửa số 25/8, tờ bản đồ số 11 theo cung cấp của Ủy ban nhân dân xã T.D khi đo đạc theo dự án VLAP được đo gộp vào thửa của ông B1., bà T2. nên cấp sơ thẩm buộc ông B1., bà T2. hoàn trả tài sản đã nhận đồng thời giao ông B1., bà T2. được nhận tiền bồi thường thiệt hại là phù hợp quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên do ông T3., bà T4. đang quản lý, sử dụng đất nên sẽ sửa án sơ thẩm buộc ông T3., bà T4. liên đới ông B1., bà T2. trả thửa đất kê khai đăng ký thửa đất số 25/8, tờ bản đồ số 11.

[11] Xét kháng cáo không chấp nhận trả số tiền 60.000.000 đồng, và bồi thường thiệt hại vì ông B1., bà T2. không xuất trình hợp đồng đã ký cùng chứng cứ chứng minh thiệt hại thấy nguyên đơn thừa nhận bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất trình cho Toà án là do nguyên đơn chụp lại hợp đồng giữa ông Đãi với vợ chồng ông B1., sự thừa nhận của nguyên đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Đỗ Đức T8., trưởng thôn và ông Đỗ Đình Thắng là người ký chứng kiến trong hợp đồng đã có căn cứ xác định ông Phán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 60.000.000 đồng như thỏa thuận. Mặt khác bà P1. thừa nhận đã cùng các con nhiều lần đến yêu cầu nhận lại ruộng để sử dụng nhưng ông B1., bà T2. đều nói chưa hết thời hạn thuê đất trong khi bà đang sống cùng ông Đãi nên nếu ông Đãi chỉ cho thuê đất thì bà có đủ điều kiện để biết thời hạn cho thuê đất không phải đòi nhiều lần. Do đó có căn cứ xác định bà P1. biết ông Đãi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và nhận đủ tiền theo thỏa thuận, cấp sơ thẩm buộc các thừa kế của ông Đãi hoàn trả số tiền 60.000.000 đồng ông Đãi thừa nhận trong hợp đồng đã nhận đủ và bồi thường thiệt hại là phù hợp Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP

ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà P1..

[12] Nguyên đơn và người liên quan đứng về phía nguyên đơn không công nhận ông B1., bà T2. tôn cao đất trong quá trình sử dụng nhưng sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn, và người liên quan cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, thực tế theo cung cấp của Ủy ban nhân dân xã T.D diện tích đất chuyển đổi là khu đất trồng lúa, quá trình sử dụng các hộ dân có tôn tạo, tu bổ để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp với lời khai của ông T3., bà T4. và thực tế đất đã được trồng cây lâu năm nên cấp sơ thẩm xác định đất chuyển nhượng đã được tôn tạo tu bổ, nâng cao lên 30cm là có căn cứ, nên cấp sơ thẩm xác định số tiền ông B1., bà T2. chi phí để nâng cao giá trị đất tương ứng với công sức nâng cao đất nông nghiệp 30cm, tài sản trên đất và giá trị cây lâu năm trên đất tổng số tiền 68.952.550 đồng là phù hợp thực tế nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà P1. và quan điểm của luật sư.

[13] Về thiệt hại, Hội đồng xét xử thấy theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đãi với ông B1., bà T2. vô hiệu đối với ông B1., bà T2. là khoản tiền 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 tổng giá trị 68.952.550 đồng và thiệt hại của các thừa kế của ông Đãi là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.930.475 đồng (60.000.000 đồng - 56.069.525 đồng). Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu nhưng lại xác định thiệt hại của bà P1. là số tiền cho thuê ruộng trong thời gian ông B1., bà T2. sử dụng ruộng tương ứng số tiền 7.200.000 đồng là không có căn cứ.

[14] Ông B1., bà T2. công nhận khi thoả thuận nhận chuyển nhượng đất bà P1. và các con không biết, hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng chứng thực và sau khi nhận chuyển nhượng các bên chưa làm thủ tục đăng ký, kê khai theo quy định nên theo điểm a và điểm b mục 2.4 điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi 50% của mình là chưa đúng vì ông Đãi không được chia đất nông nghiệp nhưng đã tự quyết định chuyển nhượng đất, khi ông Đãi còn sống gia đình bà P1. cũng không có ý kiến đối với việc ông Đãi chuyển nhượng đất nên lỗi chính phải thuộc về ông Đãi ty nhiên do ông B1., bà T2. không kháng cáo nên sẽ giữ nguyên mức độ lỗi của các bên như cấp sơ thẩm xác định, do đó sẽ buộc bà P1., chị L1., anh Đ1. và chị X1. liên đới bồi thường ông B1., bà T2. số tiền 32.511.000 đồng [(68.952.550 đồng - 3.930.475 đồng) : 2].

[15] Do đất được chia chung cho hộ gia đình, các đương sự không yêu cầu xác định phần tài sản trong khối tài sản chung và di sản của ông Đãi chưa chia thừa kế nên sẽ chia theo phần buộc bà P1., chị L1., anh Đ1. và chị X1. mỗi người bồi thường số tiền 8.127.750 đồng (32.511.000 đồng : 4) và hoàn trả số tiền 15.000.000 đồng (60.000.000 đồng : 4), tổng cộng 23.127.750 đồng.

[15] Án phí: Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 cấp sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với bà P1. là đúng khoản 3 Điều 12 nhưng không buộc anh Đ1., chị L1. và chị X1. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không phù hợp điểm b khoản 7 Điều 17 nên sẽ buộc anh Đ1., chị L1. và chị X1. mỗi người phải chịu 1.156.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm [5% x (15.000.000 + 83127.750) đồng]. Cấp sơ thẩm buộc ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu đòi tài sản được chấp nhận của bà P1. là đúng pháp luật. Do sửa án sơ thẩm và bà P1. được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[16] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên toà chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[17] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị P1., sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K.C, tỉnh Hưng Yên, xử:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 109, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128; Điều 689; Điều 694 và Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 357, Điều 468, Điều 614 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày tháng năm 2003, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phán.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất kê khai đăng ký số 25/8 và thửa đất kê khai, đăng ký số 25/11 đều thuộc tờ bản đồ số 11, địa chỉ thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên ghi ngày 08 tháng 10 năm 2012 giữa ông Đỗ Đình Đãi (tên gọi khác Đỗ Đức Đãi) và vợ chồng ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Đình B1., và bà Nguyễn Thị T2. trả bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., và chị Đỗ Thị X1. quyền sử dụng thửa đất kê khai, đăng ký số 25/11, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên đo thực tế diện tích 188,6m^2 đồng vị trí phía Đông giáp đường đất kích thước 6,07m; phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Quốc Huy kích thước 32,25m; phía Tây giáp đường đất kích thước 5,62m và phía Nam giáp đất hộ gia đình bà Đỗ Thị Trụ kích thước 32,70m giá trị 28.813.930 đồng

Buộc ông Đỗ Đình B1., và bà Nguyễn Thị T2. liên đới ông Lê Văn T3., và bà Đỗ Thị T4. trả bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., và chị Đỗ Thị X1. quyền sử dụng thửa đất kê khai, đăng ký số 25/8, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên đo thực tế diện tích 178,4m^2 vị trí phía Đông giáp đường đất kích thước 7,51m; phía Bắc giáp đất hộ ông Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2. kích thước 24,25m; phía Tây giáp đất hộ ông Thúy, bà Độ kích thước 5,62m và phía Nam giáp đất hộ ông Lê Văn T3., bà Đỗ Thị T4. kích thước 23,61m giá trị 27.255.595 đồng.

Giao bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., và chị Đỗ Thị X1. sở hữu khối lượng đất bồi đắp nâng cao thửa đất kê khai, đăng ký số 25/21, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên và tài sản trên đất gồm một tường bằng gạch cao 60cm, dài 5,62m trên có 04 cọc bê tông kích thước (10x20)cm cao 1,5m; một tường bằng gạch đỏ cao 60cm, dài 6,07m trên có 04 cọc bê tông kích thước (10x20)cm cao 1,5m được tổng giá trị 12.632.190 đồng.

Giao bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., và chị Đỗ Thị X1. sở hữu khối lượng đất bồi đắp nâng cao thửa đất kê khai, đăng ký số 25/8, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất thôn M.X, xã T.D, huyện K.C, tỉnh Hưng Yên và tài sản trên đất gồm một tường bằng gạch cao 40cm, dài 7,51m trên căng lưới sắt B40 cao 1,5m có 02 cọc sắt Ø48; một tường bằng gạch cao 40cm, dài 7,42m trên căng lưới sắt B40 cao 1,5m có hai cọc sắt Ø48; cây lâu năm trên đất là 09 cây nhãn, 07 cây Bưởi và 04 cây Đu đủ được tổng giá trị 56.320.360 đồng.

Buộc bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., và chị Đỗ Thị X1. liên đới hoàn trả ông Đỗ Đình B1., và bà Nguyễn Thị T2. số tiền 60.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 32.511.750 đồng; tổng cộng số tiền 92.511.750 đồng, chia theo phần mỗi người bồi thường số tiền 23.127.750 đồng (hai mươi ba triệu một trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

(Vị trí, kích thước và ranh giới đất Đỗ Đình B1., bà Nguyễn Thị T2., ông Lê Văn T3., và bà Đỗ Thị T4. trả bà Ngô Thị P1., chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., và chị Đỗ Thị X1. xác định theo sơ đồ kèm theo Bản án và là phần không tách rời của Bản án)

2. Về án phí: Bà Ngô Thị P1. không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Đỗ Thị L1., anh Đỗ Đình Đ1., và chị Đỗ Thị X1. mỗi người phải chịu 1.156.000 đồng phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự. Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có 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, 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:
- *VKS tỉnh Hưng Yên;*
- *Tòa án nhân dân huyện K.C;*
- *Chi cục THADS huyện K.C;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trương Quang Tú