

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI**

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

Bản án số: 17/2023/DS-PT

Ngày: 12-7-2023

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu”.

**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: Ông Vũ Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Hữu Hải

Bà Nguyễn Thị Thu Lan

Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Mạnh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 09/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2023 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2023 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: 10/2023/QĐXX-PT ngày 13 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2023/QĐ-PT ngày 29-6-2023, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Đinh Quang L và bà Đinh Hoàng A

Địa chỉ: Số 10, ngõ 92, phố LGĐ, phường PH, quận HBT, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

-Bị đơn: 1. Ông Triệu Văn Q, bà Hà Thị T

Địa chỉ: Thôn NT, xã VL, huyện YB tỉnh Yên Bái. (Vắng mặt)

2. Chị Triệu Thị T1

Địa chỉ: Thôn TT, xã YT, huyện YB, tỉnh Yên Bái. (Vắng mặt)

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

1. Ông Hà Văn V và chị Hà Thị H

Cùng địa chỉ: Thôn NT, xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo: Ông Lê Hữu L1 - Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh HVPT.

Địa chỉ: Số nhà 164, đường ML, phường TC, thành phố VT, tỉnh Phú Thọ. *(Có mặt tại phiên toà)*

2. Ủy ban nhân dân xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn B - Công chức Tư pháp xã *(Theo văn bản uỷ quyền ngày 10 tháng 01 năm 2023)*. *(Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, các Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn là ông Đinh Quang L và bà Đinh Hoàng A trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để sử dụng nên vợ chồng nguyên đơn đã trực tiếp giao dịch với ông Hà Văn V cùng con gái là Hà Thị H *(Gọi tắt là gia đình ông Hà Văn V)* và thoả thuận: Gia đình ông Hà Văn V sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A *(Gọi tắt là gia đình ông Đinh Quang L)* 1.850m² đất rừng sản xuất, có địa chỉ tại thôn NT, xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái với giá chuyển nhượng là 1.020.000.000 đồng *(Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng)*. Ông Hà Văn V có đưa cho gia đình ông Đinh Quang L xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Viết tắt là GCNQSD đất)* số: BD 782789 do Ủy ban nhân dân *(Viết tắt là UBND)* huyện YB, tỉnh Yên Bái cấp ngày 24-12-2009 cho bà Hà Thị T và ông Triệu Văn Q *(Gọi tắt là gia đình ông Triệu Văn Q)* sử dụng thửa đất số: 141, tờ bản đồ số 01, diện tích sử dụng là 1.850m² đất rừng sản xuất địa chỉ tại thôn NT, xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Khi đó ông Hà Văn V có nói đất này do ông mua lại của bà Hà Thị T nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Ngày 16-4-2022 gia đình ông Đinh Quang L đã viết giấy đặt cọc với gia đình ông Triệu Văn Q với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với diện tích 1.850m² đất có GCNQSD đất nêu trên. Tuy viết giấy đặt cọc với gia đình ông Triệu Văn Q nhưng thực tế số tiền đặt cọc này do gia đình ông Hà Văn V nhận.

Ngày 21-4-2022, gia đình ông Đinh Quang L đến UBND xã VL để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã trả cho gia đình ông Hà Văn V thêm số tiền là 870.000.000 đồng *(Tám trăm bảy mươi triệu đồng)*. Tổng số tiền *(Bao gồm cả tiền đặt cọc)* gia đình ông Đinh Quang L đã thanh toán cho gia đình ông Hà Văn V là 970.000.000 đồng *(Chín trăm bảy mươi triệu đồng)* để nhận chuyển nhượng đất. Các

bên thoả thuận số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) còn lại, sẽ thanh toán nốt sau khi làm được GCNQSD đất sang tên gia đình ông Đinh Quang L.

Sau khi trả tiền cho gia đình ông Hà Văn V như trên, gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Triệu Văn Q đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Viết tắt là Hợp đồng*) với nội dung: Gia đình ông Triệu Văn Q chuyển nhượng cho gia đình ông Đinh Quang L 1.850m² đất theo GCNQSD đất số: BD 782789 do UBND huyện YB, tỉnh Yên Bái cấp ngày 24-12-2009, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Hợp đồng này được UBND xã VL, huyện YB chứng thực số: 26/2022 quyền số: 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 21-4-2022. Sau khi ký Hợp đồng, gia đình ông Đinh Quang L đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhưng khi đo đạc tại thực địa thì diện tích đất nhận chuyển nhượng thiếu 680m² so với diện tích có trong GCNQSD đất. Vì vậy gia đình ông Đinh Quang L đã gặp gia đình ông Hà Văn V để giải quyết.

Ngày 23-8-2022, Tại trụ sở UBND xã VL, gia đình ông Hà Văn V đã cam kết sẽ trả lại số tiền 970.000.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi triệu đồng*) và gia đình ông Đinh Quang L có trách nhiệm đến UBND xã VL để làm thủ tục huỷ Hợp đồng, trả lại GCNQSD đất cho gia đình ông Hà Văn V. Nhưng sau đó, ông Hà Văn V không thực hiện theo cam kết trả tiền, nên gia đình ông Đinh Quang L khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số: 26/2022. Quyền số: 01 năm 2022-SCT/HĐ,GD ngày 21-4-2022 đã ký kết giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Triệu Văn Q là vô hiệu.

- Yêu cầu gia đình ông Hà Văn V phải trả lại số tiền 970.000.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi triệu đồng*).

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, buộc gia đình ông Hà Văn V phải bồi thường số tiền tương ứng với lãi suất 6,7%/01 năm trên tổng số tiền đã thanh toán cho gia đình ông Hà Văn V là 970.000.000 đồng. Thời điểm tính từ ngày 21-4-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, với số tiền cụ thể là 62.064.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu không trăm sáu mươi tư ngàn đồng*).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 09-02-2023, bản tự khai ngày 21-3-2023, đồng bị đơn là ông Triệu Văn Q, bà Hà Thị T, chị Triệu Thị T1 trình bày:

Gia đình ông được UBND huyện YB cấp GCNQSD đất vào ngày 24-12-2009, với diện tích đất được cấp là 1.850m². Sau đó gia đình ông đã cho gia đình ông Hà Văn V diện tích đất này nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên trong GCNQSD vẫn đứng tên vợ chồng ông Triệu Văn Q. Đến năm 2022 ông Hà Văn V bán diện tích đất này cho ông Đinh Quang L, do trong GCNQSD đất vẫn đứng tên vợ chồng ông Triệu Văn Q nên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì gia đình ông đã đứng ra ký Hợp

đồng, còn việc thoả thuận mua bán ra sao mọi người đều không biết. Về ý kiến giải quyết vụ án, bị đơn không đồng ý với các yêu cầu do gia đình ông Đình Quang L nêu ra. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Tại các Bản tự khai, Biên bản lấy lời khai, đơn đề nghị, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hà Văn V và chị Hà Thị H trình bày:

Gia đình ông được vợ chồng ông Triệu Văn Q và bà Hà Thị T (*Là em gái và em rể*) tặng cho 1.850m² đất rừng sản xuất, đã được UBND huyện YB cấp GCNQSD số: BD 782789 thuộc thửa số: 141 tờ bản đồ số: 01, địa chỉ tại thôn NT, xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Việc cho tặng không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nên trên giấy tờ vẫn đứng tên gia đình ông Triệu Văn Q là người được cấp GCNQSD đất. Khoảng tháng 12-2022 có gia đình ông Đình Quang L đến hỏi mua đất, hai người đã xem xét rất kỹ và đã cùng cán bộ xã VL đo đạc lại đất. Sau đó hai bên đã thoả thuận gia đình ông Hà Văn V chuyển nhượng cho gia đình ông Đình Quang L diện tích đất thực tế theo ranh giới ông Hà Văn V đã chỉ cho bên mua. Khi xem xét, đo đạc trực tiếp, các bên đã xác nhận diện tích đúng, đủ theo GCNQSD đất. Ngày 16-4-2022, gia đình ông Đình Quang L đã đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) với bên nhận đặt cọc là gia đình ông Triệu Văn Q. Việc đặt cọc có lập thành văn bản và có người làm chứng là gia đình ông Hà Văn V.

Ngày 21-4-2022, gia đình ông Đình Quang L đã ký Hợp đồng với gia đình ông Triệu Văn Q. Hợp đồng có nội dung gia đình ông Triệu Văn Q chuyển nhượng cho gia đình ông Đình Quang L diện tích đất là 1.850m² rừng sản xuất tại thôn NT, xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái theo GCNQSD đất số: BD 782789 số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00792 do UBND huyện YB cấp ngày 24-12-2009; tài sản gắn liền trên đất: Cây cối hoa màu. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Việc ký hợp đồng nêu trên là do trên GCNQSD đất vẫn đứng tên gia đình ông Triệu Văn Q. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là do gia đình ông Đình Quang L làm việc. Còn trên thực tế việc mua bán đất là do gia đình ông Đình Quang L thoả thuận với gia đình ông Hà Văn V với giá chuyển nhượng thực tế là 1.020.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng*). Gia đình ông Đình Quang L đã thanh toán số tiền là 970.000.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi triệu đồng*), người nhận tiền là gia đình ông Hà Văn V. Số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) còn nợ lại đến nay gia đình ông Đình Quang L chưa thanh toán.

Sau khi chuyển nhượng được khoảng 3 tháng thì gia đình ông Đình Quang L đã đưa người đến đo đạc diện tích đất và báo lại với gia đình ông Hà Văn V là đất bị thiếu, yêu cầu giao nốt diện tích đất bị thiếu này. Đến ngày 28-3-2022, tại buổi làm việc tại UBND xã VL, do không hiểu biết và bị ép buộc nên gia đình ông Hà Văn V

đã đồng ý trả lại số tiền 970.000.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi triệu đồng*) đã nhận để huỷ Hợp đồng.

Đến nay gia đình ông Hà Văn V không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trước khi các bên lập Hợp đồng thì đã đo đạc và làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Diện tích đất chuyển nhượng không có tranh chấp với ai.

- Yêu cầu nguyên đơn phải trả nốt số tiền 50.000.000 đồng còn nợ lại chưa thanh toán theo thoả thuận; nếu huỷ Hợp đồng thì phải bồi thường gấp 05 lần số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường tiền không canh tác chăn nuôi được trên diện tích đất đó là 80.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 11-01-2023, và ngày 29-5-2023, ông Trần Văn B, đại diện theo uỷ quyền của UBND xã VL, huyện YB trình bày: Ngày 21-4-2022 UBND xã VL có tiếp nhận hồ sơ, chứng thực Hợp đồng giao dịch giữa gia đình ông Triệu Văn Q với gia đình ông Đinh Quang L. Nội dung giao dịch là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có địa chỉ tại thôn NT, xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Số thửa: 141 tờ bản đồ số: 01 với diện tích 1.850m². Các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, bên chuyển nhượng có đầy đủ giấy tờ đất, thửa đất không có tranh chấp. Giá trị Hợp đồng là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Đến ngày 26-7-2022 UBND xã VL nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Hà Văn V. Ngày 23-8-2022 UBND xã VL làm việc với các bên, trong quá trình làm việc các bên đã tự thống nhất với nhau và đã làm cam kết, UBND xã đã chứng thực chữ ký trong bản cam kết này. Tuy nhiên sau đó do các bên không thực hiện cam kết nên ngày 23-11-2022 các bên đã đến UBND xã để hoà giải tranh chấp, nhưng không thành.

Việc UBND xã VL chứng thực Hợp đồng đúng theo diện tích, số thửa, số tờ bản đồ theo GCNQSD đất. Việc chứng thực chữ ký trong bản cam kết giữa các bên là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa các bên theo quy định của pháp luật.

Trước khi các bên giao kết Hợp đồng, UBND xã VL có giúp các bên đo để xác định chiều dài các cạnh thửa đất trên thực địa theo đúng mốc giới do ông Hà Văn V chỉ chứ không đo theo GCNQSD, việc đo đạc cũng không vẽ sơ đồ, không lập biên bản.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-02-2022, thể hiện: Diện tích đất thực tế mà ông Hà Văn V bàn giao cho gia đình ông Đinh Quang L gồm:

- **Thửa số 1:** Có diện tích 987,7m² đất nằm trong GCNQSD đất số: CH00792.
- **Thửa số 2:** Có diện tích 385,0m² nằm ngoài GCNQSD đất số: CH00792 (*Diện tích đất này nằm dưới cost 58 thuộc hồ Thác Bà*).

- **Thửa số 3:** Có diện tích 92,6m² nằm trong GCNQSD đất số: CH00792.
- **Thửa số 4:** Có diện tích 11,9m² nằm ngoài GCNQSD đất số: CH00792. (Thuộc phần đất cây lâu năm của ông Hà Văn V chưa được cấp GCN).
- **Thửa số 5:** Có diện tích 157,1m² nằm ngoài GCNQSD đất số: CH00792. (Thuộc phần đất cây lâu năm của ông Hà Văn V chưa được cấp GCN).

Về giá trị đất chuyển nhượng: Các bên đều thống nhất là 551.000đồng/01m².

Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ còn thể hiện: Công ty LV đang sử dụng 769,1m² đất (Thuộc thửa số 06 trong sơ đồ thẩm định) là phần đất nằm trong tổng diện tích 1.850m² đất thuộc thửa số: 141, đã được cấp GCNQSD đứng tên gia đình ông Triệu Văn Q. Các bên không có tranh chấp đối với diện tích đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 04-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 131; Điều 288, Điều 407; Điều 408 Bộ luật Dân sự; Điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Quang L và bà Đinh Hoàng A:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 26/2022. Quyền số: 01 năm 2022-SCT/HĐ-GD ngày 21-4-2022 giữa ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A và ông Triệu Văn Q, bà Hà Thị T, chị Triệu Thị T1 là vô hiệu.

- Ông Hà Văn V và chị Hà Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đinh Quang L và bà Đinh Hoàng A số tiền là 970.000.000đ (Chín trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền là 62.064.000đ (Sáu mươi hai triệu không trăm sáu mươi tư nghìn đồng). Trong đó phần của ông Hà Văn V là 516.032.000đ (Năm trăm mười sáu triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng); phần của chị Hà Thị H là 516.032.000đ (Năm trăm mười sáu triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng).

- Ông Đinh Quang L và bà Đinh Hoàng A có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00792 do Ủy ban nhân dân huyện YB cấp cho hộ ông Triệu Văn Q, bà Hà Thị T ngày 24-12-2009 cho ông Hà Văn V.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; lãi suất chậm thi hành án, quyền về thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07-4-2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Hà Văn V và chị Hà Thị H có đơn kháng cáo, ngày 16-5-2023 có kháng cáo bổ sung với các nội dung:

1/ Không nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ. Đề nghị cấp phúc thẩm đo đạc lại diện tích đất tranh chấp trên cơ sở tờ bản đồ số: 01 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất, biên bản xác định ranh giới thửa đất số: 141 trong bộ hồ sơ cấp GCNQSD đất của gia đình năm 2009.

2/ Không nhất trí với phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông Hà Văn V, chị Hà Thị H phải chịu số tiền 62.064.000 đồng bồi thường thiệt hại.

3/ Toà án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện YB vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

4/ Không nhất trí huỷ Hợp đồng mà đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận một phần Hợp đồng đối với diện tích còn lại là 1.080,3m².

Ngày 29-5-2023 nguyên đơn gia đình ông Đinh Quang L có đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với các nội dung: Huỷ Hợp đồng số: 26/2022 đã ký kết giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Triệu Văn Q; huỷ thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Hà Văn V và buộc ông Hà Văn V, chị Hà Thị H phải trả lại số tiền 970.000.000 đồng đã nhận.

Rút yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, với số tiền là 62.064.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu không trăm sáu mươi tư ngàn đồng*).

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự không ai có yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp có ý kiến: Nhất trí với nội dung nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu về việc buộc gia đình ông Hà Văn V phải bồi thường số tiền 62.064.000 đồng. Gia đình ông Hà Văn V xin rút kháng cáo về nội dung này. Giữ nguyên các nội dung kháng cáo ngày 07-4-2023 và kháng cáo bổ sung ngày 15-6-2023. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đưa đại diện UBND huyện YB vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì việc thiếu đất trong GCNQSD đất là do UBND huyện YB cấp thiếu. Đề nghị xem xét thẩm định lại diện tích đất tranh chấp vì khi Toà án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ đã không đo diện tích đất thành một thửa như trong GCNQSD đất mà tách thành 05 thửa nên không khách quan.

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có gửi bản ghi ý kiến tại phiên tòa phúc thẩm với nội dung: Giữ nguyên ý kiến, đề nghị đã nêu trong đơn đề nghị ngày 29-5-2023 về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện. Không nhất trí với nội dung kháng cáo của gia đình ông Hà Văn V về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển

nhượng đối với diện tích còn lại là 1.080,3m² vì gia đình mua đất theo diện tích của thửa đất số: 141 được ghi trong GCNQSD đất chứ không mua lẻ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tại phiên toà: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và hợp lệ. Nguyên đơn và đại diện UBND xã VL vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự này.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện được người kháng cáo nhất trí đồng thời người kháng cáo rút kháng cáo đối với nội dung nguyên đơn rút yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự. Huỷ một phần bản án số: 01/2023/DS-ST ngày 04-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB và đình chỉ giải quyết đối với nội dung bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Các nội dung kháng cáo khác và yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 259, Điều 304, Điều 293, khoản 1 Điều 308; Điều 311, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 6 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên các phần quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 04-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB và buộc người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai của nguyên đơn thể hiện: Giữa nguyên đơn với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đất vẫn đứng tên bị đơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng nên nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng số: 26/2022 ngày 21-4-2022 để hợp thức hoá thoả thuận giữa nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau khi ký Hợp đồng, nguyên đơn phát hiện ra diện tích đất nhận chuyển nhượng không đủ, có một phần không nằm trong GCNQSD đất như đã thoả thuận.

Vì vậy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu và yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại số tiền nguyên đơn đã đưa theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Với nội dung trên Toà án cấp sơ thẩm xác định vụ án thuộc quan hệ tranh chấp “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*” là chưa đầy đủ. Cần xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu*”. Tuy nhiên trên thực tế, Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung các quan hệ tranh chấp nêu trên, nên việc xác định lại quan hệ tranh chấp không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án.

[1.2] Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đủ tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định của các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn kháng cáo, đúng, đủ về hình thức và nội dung. Nên kháng cáo của ông Hà Văn V, chị Hà Thị H là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Triệu Văn Q, bà Hà Thị T và chị Triệu Thị T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà; Nguyên đơn và đại diện UBND xã VL có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Việc các đương sự này vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đinh Quang Long và gia đình ông Triệu Văn Q:

Theo lời khai của các đương sự, đều thể hiện: Việc gia đình ông Đinh Quang L và gia đình ông Triệu Văn Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 26/2022 ngày 21-4-2022 là để hợp thức hoá giao dịch giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Hà Văn V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên thực tế, giữa gia đình ông Đinh Quang L và gia đình ông Triệu Văn Q không giao, nhận gì với nhau. Giá trị ghi theo Hợp đồng cũng không đúng với giá trị thực tế theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Hà Văn V.

Do các đương sự đều thừa nhận nội dung như trên, nên có căn cứ để khẳng định việc nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng số: 26/2022 ngày 21-4-2022 là để che giấu một giao dịch dân sự khác giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Hà Văn V. Tuy hợp đồng này tuân thủ cả về hình thức và nội dung, nhưng là

hợp đồng giả tạo nên theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự thì hợp đồng này là vô hiệu.

Vì vậy, việc Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng số: 26/2022. Quyền số: 01 năm 2022-SCT/HĐ-GD ngày 21-4-2022 giữa gia đình ông Đinh Quang L và gia đình ông Triệu Văn Q vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Do các bên chỉ ký kết Hợp đồng nhằm che giấu giao dịch khác, trên thực tế không giao nhận gì với nhau. Nên không phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu này.

[3.] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Hà Văn V:

[3.1] Theo lời khai của các đương sự đều thể hiện: Giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Hà Văn V có giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Với nội dung: Gia đình ông Hà Văn V chuyển nhượng cho gia đình ông Đinh Quang L diện tích đất rừng sản xuất là 1.850m², đã được cấp GCNQSD đứng tên gia đình ông Triệu Văn Q, đất thuộc thửa số: 141 tờ bản đồ số: 01 địa chỉ tại thôn NT, xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.020.000.000 đồng. Việc các bên thỏa thuận những nội dung trên không được lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng.

Nội dung này được các đương sự cùng thừa nhận, nên có đủ căn cứ để xác định: Giữa nguyên đơn gia đình ông Đinh Quang L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là gia đình ông Hà Văn V đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Việc giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất nhưng không lập thành văn bản là vi phạm về hình thức của Hợp đồng, theo quy định của Điều 502 Bộ luật dân sự.

[3.2] Theo lời khai của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thể hiện: Tại thời điểm gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Hà Văn V thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp GCNQSD đứng tên chủ sử dụng đất là gia đình ông Triệu Văn Q. Tuy ông Hà Văn V khai đã được vợ chồng ông Triệu Văn Q tặng cho diện tích đất này, nhưng không có văn bản thể hiện ông Hà Văn V được tặng cho quyền sử dụng đất một cách hợp pháp; cũng không được chủ sử dụng đất hợp pháp là gia đình ông Triệu Văn Q uỷ quyền cho đại diện thực hiện việc chuyển nhượng. Nên tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình ông Đinh Quang L thì gia đình ông Hà Văn V chưa phải là người có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 167; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Nên giao dịch giữa gia đình ông Đinh Quang L với gia đình ông Hà Văn V là vi phạm về chủ thể tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất.

[3.3] Theo Hợp đồng cũng như thoả thuận giữa các đương sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện: Gia đình ông Đình Quang L sẽ được nhận chuyển nhượng 1.850m² đất rừng sản xuất. Đất đã được cấp GCNQSD thuộc thửa đất số: 141, tờ bản đồ số: 01.

[3.3.1] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-02-2023 thể hiện: Theo ranh giới đất do gia đình ông Hà Văn V xác định là diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình ông Đình Quang L gồm 05 thửa (*Từ thửa 01 đến thửa 05 theo sơ đồ thẩm định*). Có tổng diện tích là 1.634,3m².

Với nội dung như trên, diện tích đất gia đình ông Hà Văn V bàn giao cho gia đình ông Đình Quang L là thiếu so với thoả thuận giữa các bên 215,7m².

[3.3.2] Cũng qua xem xét thẩm định tại chỗ, đã xác định: Chỉ có các thửa số 01 và 03 do ông Hà Văn V chỉ ranh giới là nằm trong GCNQSD đất số: BD 782789 số vào sổ cấp GCNQSD đất: CH 00792 do UBND huyện YB cấp ngày 24-12-2009, với tổng diện tích là 1.080,3m². Các thửa 02, 04 và 05 đều nằm ngoài và chưa được cấp GCNQSD đất. Có tổng diện tích là 554m².

Như vậy, gia đình ông Hà Văn V đã chuyển giao cho gia đình ông Đình Quang L diện tích đất không đúng với thoả thuận về tính pháp lý cũng như vị trí của diện tích đất chuyển nhượng là toàn bộ diện tích 1.850m² đất đều đã được cấp GCNQSD và nằm trong phạm vi của thửa đất số: 141, tờ bản đồ số: 01.

[3.3.3] Theo kết quả lồng ghép hiện trạng với sơ đồ cấp GCNQSD đất, thể hiện: Trên thực tế Công ty LV đang sử dụng 769,1m² đất (*Thuộc thửa số 06 trong sơ đồ thẩm định*) nằm trong diện tích đất thuộc thửa đất số: 141 tờ bản đồ số: 01 đã được cấp GCNQSD đất số: BD 782789 số vào sổ cấp GCNQSD đất số: CH 00792 do UBND huyện YB cấp ngày 24-12-2009 cho gia đình ông Triệu Văn Q. Giữa gia đình ông Hà Văn V và Công ty LV đều thống nhất xác định diện tích đất này không có tranh chấp, phía công ty đã sử dụng ổn định, lâu dài.

Như vậy, trên thực tế có một phần diện tích đất thuộc GCNQSD đất số: BD 782789 đang do người khác quản lý, sử dụng không có tranh chấp. Nên gia đình ông Hà Văn V không thể bàn giao được cho gia đình ông Đình Quang L đủ diện tích của thửa đất số: 141 trong GCNQSD đất số: BD 782789, như đã thoả thuận. Nên giao dịch giữa các bên thuộc trường hợp vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự.

[3.4] Với các nhận định nêu trên, có căn cứ để khẳng định: Thoả thuận giữa gia đình ông Đình Quang L với gia đình ông Hà Văn V có vi phạm về hình thức; vi phạm về chủ thể tham gia giao dịch quyền sử dụng đất; Vi phạm thoả thuận về diện tích, không đúng về vị trí và tính pháp lý của thửa đất đã bàn giao; Đối tượng của

giao dịch không thể thực hiện được. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đình Quang L với gia đình ông Hà Văn V là vô hiệu.

[4.] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu:

[4.1] Ngày 23-8-2022, giữa gia đình ông Đình Quang L với gia đình ông Hà Văn V đã có thoả thuận chấm dứt thực hiện Hợp đồng, chấm dứt thoả thuận và xác định trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thoả thuận này là tự nguyện, được UBND xã VL xác nhận và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Các đương sự đều thừa nhận gia đình ông Đình Quang L đã thanh toán cho gia đình ông Hà Văn V số tiền 970.000.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi triệu đồng*) và đã nhận GCNQSD đất số: BD 782789 do gia đình ông Hà Văn V giao.

Do giao dịch giữa gia đình ông Đình Quang L với gia đình ông Hà Văn V là vô hiệu. Căn cứ vào quy định tại các khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Nên việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Hà Văn V, chị Hà Thị H phải liên đới hoàn trả cho gia đình ông Đình Quang L số tiền đã nhận là 970.000.000 đồng; gia đình ông Đình Quang L phải trả lại cho gia đình ông Hà Văn V GCNQSD đất số: BD 782789 số vào sổ cấp GCNQSD đất: CH 00792 do UBND huyện YB cấp ngày 24-12-2009 (*Chủ sử dụng đất là gia đình ông Triệu Văn Q*) là đúng quy định của pháp luật.

[5.] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu: Ngày 29-5-2023 và ngày 10-7-2023 nguyên đơn là gia đình ông Đình Quang L có đơn không yêu cầu Toà án giải quyết nội dung bồi thường thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu nữa. Tại phiên toà ông Hà Văn V, chị Hà Thị H (*Là các đương sự có liên quan trực tiếp đến nội dung này*) cũng nhất trí và rút kháng cáo về nội dung này. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật để huỷ một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với nội dung này.

[6.] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[6.1] *Đối với nội dung không nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:*

Tại phiên toà, người kháng cáo và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà phúc thẩm để xem xét thẩm định lại vì cho rằng khi đo đạc, Hội đồng thẩm định đã tách để đo diện tích đất chuyển nhượng thành 05 thửa là không khách quan, không căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật thửa đất để đo diện tích của thửa đất số 141 nên đã dẫn đến kết quả đo đạc có sai sót. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09-02-2023 thể hiện: Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ đã đầy đủ về thành phần người tham gia. Ông Hà Văn V, chị Hà Thị H là người trực tiếp xác định ranh giới, mốc giới đất cùng các chủ sử dụng đất liền kề và đều xác định là không có tranh

chấp về ranh giới, mốc giới trong quá trình sử dụng. Trong quá trình thẩm định và đo đạc, việc dựng sơ đồ thửa đất và chia diện tích đất thành nhiều thửa nhỏ mà không đề nguyên một thửa là cần thiết để mô tả đúng, đầy đủ cả về vị trí, ranh giới và tính pháp lý của từng phần đất khác nhau trong diện tích đất được gia đình ông Hà Văn V xác định trên thực địa. Trong sơ đồ thẩm định, đã lồng ghép sơ đồ cấp đất của thửa đất số: 141 trong GCNQSD đất số: BD 782789 với vị trí, diện tích thửa đất ông Hà Văn V chỉ ranh giới khi chuyển nhượng cho gia đình ông Đình Quang L. Qua đó đã xác định thửa đất số: 141 không thiếu về diện tích như đương sự trình bày vì ngoài diện tích hiện gia đình ông Hà Văn V đang sử dụng là 1.080,3m² thì Công ty LV đang sử dụng phần còn lại (*Thửa số 6 trong sơ đồ thẩm định*) có diện tích là 769,1m². Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác thể hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ không khách quan hay có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nên không có căn cứ để cho rằng việc xem xét thẩm định tại chỗ không chính xác, có vi phạm tố tụng. Vì vậy việc yêu cầu ngừng phiên toà để xem xét, thẩm định lại là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6.2] *Về nội dung kháng cáo cho rằng thiếu người tham gia tố tụng và đề nghị đưa UBND huyện YB vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:* Căn cứ vào nội dung khởi kiện và yêu cầu của các đương sự trong vụ án. Xác định quan hệ tranh chấp chỉ liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều không có yêu cầu Toà án xem xét đến hoạt động của UBND huyện YB trong lĩnh vực quản lý đất đai. Vì vậy UBND huyện YB không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc giải quyết tranh chấp giữa các bên. Việc Toà án cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện YB vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Nên yêu cầu này của đương sự không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6.3] *Đối với kháng cáo không nhất trí với phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông Hà Văn V, bà Hà Thị H phải chịu số tiền 62.064.000 đồng do vi phạm hợp đồng:*

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về nội dung này và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có liên quan trực tiếp đến nội dung này nhất trí. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự. Huỷ một phần bản án số: 01/2023/DS-ST ngày 04-4-2023 của Toà án nhân dân huyện YB và đình chỉ giải quyết đối với nội dung bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Ông Hà Văn V, chị Hà Thị H không

phải bồi thường số tiền 62.064.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu không trăm sáu mươi tư nghìn đồng*) cho gia đình ông Đình Quang L nữa.

Việc huỷ, đình chỉ giải quyết một phần bản án là do phát sinh tình tiết mới tại phiên toà phúc thẩm, nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

[6.4] *Đối với kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm đề nghị công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại là 1.080,3m²:*

Theo thoả thuận của các bên khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên bán phải thực hiện nghĩa vụ giao cho bên mua 1.850m² đất thuộc thửa đất số: 141, tờ bản đồ số: 01, đất đã được cấp GCNQSD chứ không phải nhận chuyển nhượng một phần của thửa đất. Việc thực hiện Hợp đồng phải được tuân thủ trên cơ sở đúng thoả thuận và tự nguyện của các bên tham gia giao kết. Do thửa đất số: 141 nêu trên có một phần đang được người khác sử dụng không có tranh chấp, nên gia đình ông Hà Văn V không thể giao cho gia đình ông Đình Quang L đủ diện tích 1.850m² đất, dẫn đến không thể thực hiện được việc chuyển nhượng như đã thoả thuận.

Tại đơn đề nghị ngày 10-7-2023 nguyên đơn ông Đình Quang L, bà Đình Hoàng A không nhất trí thực hiện đối với một phần thoả thuận như gia đình ông Hà Văn V yêu cầu. Nên kháng cáo của ông Hà Văn V, chị Hà Thị H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện một phần Hợp đồng là không có căn cứ, cơ sở để thực hiện. Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7.] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm huỷ và đình chỉ giải quyết một phần bản án sơ thẩm vì nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, được người kháng cáo đồng ý. Nên người kháng cáo là ông Hà Văn V, chị Hà Thị H mỗi người phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm.

[8.] Các nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293, điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 1 Điều 308; Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 6 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Huỷ một phần bản án số: 01/2023/DS-ST ngày 04-4-2023 của Toà án nhân dân huyện YB và Đình chỉ giải quyết về nội dung bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Ông Hà Văn V, chị Hà Thị H không phải bồi thường số tiền 62.064.000

đồng (*Sáu mươi hai triệu không trăm sáu mươi tư nghìn đồng*) cho ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 04-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái, như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các khoản 1, 2 Điều 131; Điều 288, Điều 407; Điều 408 Bộ luật Dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 26/2022. Quyền số 01 năm 2022-SCT/HĐ-GD ngày 21-4-2022 giữa ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A và ông Triệu Văn Q, bà Hà Thị T, chị Triệu Thị T1 là vô hiệu.

2.2. Tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn V, chị Hà Thị H với ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A là vô hiệu. Ông Hà Văn V, chị Hà Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A số tiền là 970.000.000đ (*Chín trăm bảy mươi triệu đồng*). Cụ thể ông Hà Văn V, chị Hà Thị H mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A số tiền là 485.000.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi lăm triệu đồng*).

Ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A có trách nhiệm trả lại cho gia đình ông Hà Văn V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BD 782789 do UBND huyện YB, tỉnh Yên Bái cấp ngày 24-12-2009 cho bà Hà Thị T và ông Triệu Văn Q sử dụng thửa đất số: 141, tờ bản đồ số: 01, diện tích sử dụng là 1.850m² đất rừng sản xuất địa chỉ tại thôn NT, xã VL, huyện YB, tỉnh Yên Bái.

2.3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.850.000 đồng (*Hai mươi triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai số: AA/2022/0000522 ngày 30-12-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện YB, tỉnh Yên Bái.

- Chị Hà Thị H phải chịu 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu 24.641.000 đồng (*Hai mươi tư triệu sáu trăm bốn mươi một nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông Hà Văn V được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hà Văn V, chị Hà Thị H phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do gia đình ông Đinh Quang L đã nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên, nên ông Hà Văn V, chị Hà Thị H

phải liên đới hoàn trả cho ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A số tiền này. Cụ thể, ông Hà Văn V và chị Hà Thị H mỗi người phải hoàn trả là 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*)

Kể từ ngày ông Đinh Quang L, bà Đinh Hoàng A có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu ông Hà Văn V, chị Hà Thị H chưa thi hành xong các khoản tiền phải trả nêu trên thì 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.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Văn V và chị Hà Thị H mỗi người phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mỗi người đã nộp tại biên lai số: AA/2022/0000599 và biên lai số: AA/2022/0000598 ngày 11-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YB, tỉnh Yên Bái. Ông Hà Văn V, chị Hà Thị H mỗi người được trả lại 150.000 đồng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, 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, 7a, 7b và 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND cấp cao
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND huyện YB.
- Các đương sự
- THA Dân sự huyện YB.
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, TA . (15b)

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

Vũ Dũng

