

Bản án số 04/2023/DS-PT
Ngày 03/01/2023

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán: Ông Mai Anh Tài;
Ông Nguyễn Vũ Đông.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 03/01/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai, vụ án dân sự thụ lý số 156/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022, về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12348/2022/QĐPT-HC ngày 19 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Tạ Quang M, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; *Người được ủy quyền:* Anh Hà Văn Th, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn An Cư, xã Nghĩa An, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương; đều có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1962; bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; đều vắng mặt; *Người được ủy quyền:* Anh Nguyễn Văn Th3, sinh năm 1985; địa chỉ: số 343, phố Trần Hưng Đạo, thị trấn Nam S, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; có mặt.

2.2. Ông Tạ Quang M1, sinh năm 1956; bà Hoàng Thị X, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; đều vắng mặt.

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

3.1. Chị Tạ Thị Ng, sinh năm 1982; địa chỉ: số 99/13, đường Dương Văn Dương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt; *Người được ủy quyền*: Anh Tạ Quang M, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.2. Anh Tạ Văn D, sinh năm 1990; nơi cư trú trước khi xuất cảnh: thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; hiện cư trú tại Đài Loan; *Người được ủy quyền*: Ông Tạ Quang M1, sinh năm 1956; bà Hoàng Thị X, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; đều vắng mặt.

3.3. Anh Tạ Quang H1, sinh năm 1986 (chết năm 2012); *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh H1*: Ông Tạ Quang M1, sinh năm 1956; bà Hoàng Thị X, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1992; địa chỉ: xã Nam Tân, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; Cháu Tạ Hiếu Ph1, sinh năm 2010; địa chỉ: thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; *Người giám hộ cho cháu Ph1*: Ông M1, bà X; đều vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân (UBND) xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương; *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Hoàng Đức V, chức vụ: Chủ tịch; *Người được ủy quyền*: Bà Trần Thị H3, chức vụ: Phó Chủ tịch; đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

[1]. Nguyên đơn anh Tạ Quang M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Tạ Thị Ng trình bày và yêu cầu: Năm 1978, ông Tạ Quang M1 kết hôn với bà Tống Thị Đ và có 02 con là anh và chị Tạ Thị Ng. Năm 1985, bà Tống Thị Đ chết. Ông M1 kết hôn với bà Hoàng Thị X và có 02 con là anh Tạ Quang H1, anh Tạ Văn D. Năm 1993, theo Nghị quyết 03 thì hộ gia đình anh gồm 6 khẩu là ông Tạ Quang M1, bà Hoàng Thị X, anh, chị Tạ Thị Ng, anh Tạ Quang H1 và anh Tạ Văn D được chia 3021m² đất nông nghiệp, diện tích này đã được UBND huyện Nam S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 02/7/1999, mang tên hộ ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X. Thực hiện chính S đồn ô đổi thửa, hộ gia đình anh được quyền sử dụng một khu vùng chuyển đổi đất trồng cây lâu năm tại thửa số 659, 660, 661 tờ bản đồ số 09, khu Mã Tông, thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương diện tích 2914m². Năm 2008, anh ở cùng ông M1 và bà X tại khu chuyển đổi. Trong thời gian ở tại khu chuyển đổi, anh có cùng tham gia cải tạo một số công trình, tổng chi phí hết khoảng 40.000.000 đồng. Nguồn tiền sửa chữa và cải tạo tại khu vùng là của riêng anh. Hiện nay, anh không còn sinh sống tại khu chuyển đổi mà đã chuyển ra ở chỗ khác. Ngày 21/6/2021, ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trên cho ông Nguyễn Văn

Th1 và bà Nguyễn Thị Th2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2021, có xác nhận của UBND xã Cộng H, huyện Nam S. Anh xác định, việc ông M1 và bà X tự ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, không được sự đồng ý của anh và chị Ng là không đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2021 vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên họp công khai chứng cứ, anh M thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/3/2021 vô hiệu một phần, anh và chị Ng xin được nhận lại phần diện tích đất nông nghiệp theo tiêu chuẩn, còn ông M1, bà X, anh D, chị H2 nếu vẫn giữ ý định chuyển nhượng cho ông Th1, bà Th2 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Anh xin được sử dụng phần đất và ao ở giáp đường bê tông, vì đây là phần đất trước đây anh đã sử dụng và cải tạo. Đối với phần diện tích đất nằm ở phía trong không có đường đi vào thì bên được sử dụng đất phải tự làm cầu bắc qua mương nước. Đối với những hạng mục ông Th1, bà Th2 trình bày đã cải tạo sau khi nhận chuyển nhượng từ ông M1, bà X, nếu anh được sử dụng phần đất mà có một trong những công trình này, anh không đồng ý trả giá trị, vì Ngay khi chuyển nhượng, anh đã làm đơn ra UBND xã đề nghị ngừng việc cải tạo và thi công, nhưng phía ông Th1, bà Th2 vẫn cố ý làm nên ông Th1, bà Th2 phải có trách nhiệm tháo dỡ. Đối với các công trình anh có tham gia cải tạo trong thời gian ở trên khu vùng từ năm 2008, do ông M1, bà X đã phá dỡ hiện nay không còn, nên anh không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung này.

[2]. Quan điểm của bị đơn:

[2.1]. Bị đơn ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X trình bày: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng khu vùng chuyển đổi, ông M1 và bà X thống nhất như anh M trình bày. Ông bà tạo lập khu chuyển đổi từ khoảng năm 1993. Sau rất nhiều lần đổi ruộng mới thành khu vùng như hiện nay, công sức trong việc tạo lập khu chuyển đổi trên hoàn toàn là của vợ chồng ông bà. Ông bà khai thác khu vùng đến khoảng năm 2011, vì sức khỏe yếu nên không sử dụng nữa. Do có nhu cầu xây dựng nhà ở cho anh Tạ Văn D và anh Tạ Quang M, nên ông bà phải vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Nam S, tổng số tiền là 500.000.000 đồng. Trong đó, vay cho anh D 400.000.000 đồng, còn vay cho M 100.000.000 đồng. Các khoản vay đều đứng tên ông, bà. Mặc dù vay hộ anh M 100.000.000 đồng, nhưng anh M không hề trả lãi cũng như trả gốc. Ông bà tuổi đã cao, không có thu nhập ổn định, không có khả năng trả nợ cho ngân hàng, nên đã quyết định bán khu vùng chuyển đổi để trả nợ. Trước khi bán cho ông Th1, bà Th2, ông bà đã bàn bạc với các thành viên trong gia đình, anh M cũng đã đồng ý. Ông bà cũng đã điện thoại cho chị , chị Ng cũng đồng ý việc chuyển nhượng. Chị H2 (vợ anh H1) cũng đã ủy quyền cho ông bà toàn quyền quyết định. Ngày 26/3/2021, ông bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Th2,

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã Cộng H, với giá 400.000.000 đồng. Ngày 11/6/2021, ông bà đã bàn giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho ông Th1, bà Th2. Sau khi nhận bàn giao của vợ chồng ông bà, ông Th1 và bà Th2 đã cải tạo một số hạng mục của khu chuyển đổi. Ông bà xác định có toàn quyền để chuyển nhượng toàn bộ khu vùng chuyển đổi cho ông Th1, bà Th2. Nay, anh M đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh M, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[2.2]. Bị đơn ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Th2 ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Th3 trình bày: Ngày 26/3/2021, gia đình ông Th1, bà Th2 và gia đình ông M1, bà X có thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đã được UBND xã Cộng H xác nhận. Khi ký hợp đồng, ông M1, bà X đã cung cấp thông tin về diện tích chuyển nhượng, GCNQSDĐ mang tên hộ gia đình ông M1 và bà X, đồng thời cũng thông báo về việc đã thống nhất với tất cả các con trong gia đình. Do đó, ông Th1, bà Th2 mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng trên, với giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông Th1, bà Th2 đã giao đủ tiền, còn bên ông M1, bà X đã bàn giao toàn bộ diện tích đất, tài sản trên đất theo hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở quy định pháp luật, không có vướng mắc gì. Khi nhận bàn giao, do khu vùng chuyển đổi của ông M1, bà X bỏ hoang đã lâu, nên ông Th1, bà Th2 đã phải đầu tư, cải tạo rất nhiều hạng mục. Việc cải tạo không có sự phản đối của bất kỳ ai. Các hạng mục được cải tạo gồm: Thuê máy xúc làm vườn 2 lần: 11.000.000 đồng; Rào vườn bằng rào B40: 19.120.000 đồng; Mua thuốc cỏ: 1.200.000 đồng; Kéo dây điện và công tơ điện: 6.000.000 đồng; Hút bùn ao: 3.000.000 đồng; Tổng cộng: 40.320.000 đồng. Ngoài ra, còn có tiền nhân công rào vườn, nhân công phun thuốc cỏ và canh tác, cải tạo đất hàng ngày. Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án về việc giải quyết tranh chấp với anh Tạ Quang M, gia đình ông đã dừng lại toàn bộ việc cải tạo khu chuyển đổi. Ông xác định việc chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã Cộng H, hai bên đã giao nhận tiền và bàn giao mặt bằng đầy đủ. Nay, anh M yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, quan điểm của phía ông Th1, bà Th2 là không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh M. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/3/2021, để ông hoàn thiện thủ tục sang tên đổi với khu vùng chuyển đổi trên. Tại phiên họp công khai chứng cứ, sau khi anh M thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th1, bà Th2 và ông M1, bà X vô hiệu một phần, ông đồng ý. Tuy nhiên, ông không đồng ý để anh M sử dụng phần diện tích giáp đường đi. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông đồng ý nếu bên nào được giao sử dụng phần đất không giáp đường đi, phải tự làm cầu qua mương nước của UBND xã. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần.

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

[3.1]. Anh Tạ Văn D trình bày: Anh hoàn toàn đồng ý việc bố mẹ anh chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 2914m² tại thửa số 659, 660, 661 tờ bản đồ số 09, khu Mả Tông, thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải D cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Th2. Anh tự nguyện tặng cho bố mẹ anh tiêu chuẩn đất nông nghiệp tại xã Cộng H. Anh ủy quyền cho ông M1, bà X quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án.

[3.2]. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Tạ Quang H1 gồm ông Tạ Quang M1, bà Hoàng Thị X, chị Nguyễn Thị H2 và cháu Tạ Hiếu Ph1: Tại biên bản thống nhất của những người được hưởng quyền thừa kế, ông M1, bà X và chị H2 đều thống nhất đồng ý để ông M1, bà X đứng ra đại diện hộ gia đình ký, giao dịch các văn bản để chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp cho ông Th1, bà Th2 và đại diện tham gia tố tụng tại các cấp Tòa án nếu có tranh chấp xảy ra đối với thửa đất nêu trên.

[3.3]. Đại diện UBND xã Cộng H trình bày: Ngày 26/3/2021, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ, theo cơ chế một cửa liên thông của UBND xã Cộng H có nhận được yêu cầu chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Quang M1, bà Hoàng Thị X và ông Nguyễn Văn Th1, bà Nguyễn Thị Th2. Tại thời điểm đề nghị chứng thực, gia đình ông M1, bà X không có tranh chấp đối với diện tích đất này, nên UBND xã đã thực hiện chứng thực vào hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Quang M, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4]. Kết quả thẩm định tại chỗ, định giá tài sản xác định: Diện tích hiện trạng của khu vùng là 3172m², diện tích chênh lệch so với diện tích hợp pháp 2914m² là do lấn chiếm về phía mương nước. Diện tích ao nuôi trồng thủy sản là 1338m²; diện tích đất trồng cây lâu năm là 1576m², diện tích đất lấn chiếm là 258m². Cây trồng trên đất gồm 21 cây mít, 13 cây nhãn, 09 cây vải và 02 cây ổi. Tại biên bản định giá tài sản: Giá đất nuôi trồng thủy sản là 75.000 đồng/m² x 1338m² = 100.350.000 đồng; Giá đất trồng cây lâu năm 80.000 đồng/m² x 1576m² = 126.080.000 đồng; giá trị cây cối trên khu vực là: 39.600.000 đồng; Tổng giá trị khu vực chuyển đổi là 266.030.000 đồng; hàng rào lưới B40 có giá 19.120.000 đồng.

Tại Bản án sơ dân sự thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 37; Điều 39, Điều 464, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 130, 209, 212 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tạ Quang M. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 26/3/2021

giữa ông Tạ Quang M1, bà Hoàng Thị X và ông Nguyễn Văn Th1, bà Nguyễn Thị Th2 vô hiệu một phần.

2. Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu từng phần:

- Giao cho anh Tạ Quang M, chị Tạ Thị Ng phần diện tích được giới hạn bởi các điểm A4B4B2B3, tổng diện tích 971.3m² gồm 517m² đất nuôi trồng thủy sản, 454.3m² đất trồng cây lâu năm, 1 cây ổi, 2 cây vải, 4 cây nhãn, 4 cây mít, tổng giá trị bằng 87.309.000 đồng;

- Giao cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Th2 sử dụng khu vực chuyển đổi được giới hạn bởi các điểm A3B1B2B4, tổng diện tích 1942.7m² gồm: 821m² đất nuôi trồng thủy sản, 1121.7m² đất trồng cây lâu năm, 1 cây ổi, 17 cây mít, 9 cây nhãn, 7 cây vải, tổng giá trị bằng 178.721.000 đồng.

Tạm giao phần diện tích 92m² lần chiếm được giới hạn bởi các điểm B2B5A5B3 cho anh M, chị Ng tiếp tục sử dụng. Tạm giao phần diện tích 166m² lần chiếm được giới hạn bởi các điểm B1A2A1B5B2 ông Th1, bà Th2 tiếp tục sử dụng (có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Tạ Quang M1, bà Hoàng Thị X phải hoàn trả ông Nguyễn Văn Th1, bà Nguyễn Thị Th2 số tiền 131.276.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất, án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/4/2022, nguyên đơn anh Tạ Quang M kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, giao cho anh M đúng vị trí thửa số 661, phía Tây phần đất anh M đã cải tạo và ở; yêu cầu bị đơn khắc phục việc đã làm thay đổi hiện trạng.

Ngày 12/4/2022, bị đơn ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X kháng cáo đề nghị giải quyết số tiền 100.000.000 đồng do anh Tạ Quang M vay, đề nghị xem xét công sức trong việc tạo lập khu vực chuyển đổi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Tạ Quang M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X có kháng cáo, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không lý do.

Đại diện ủy quyền của ông Th1 và bà Th2: Anh Th3 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định pháp luật; Về đường lối giải quyết, đề nghị: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Tạ Quang M1, bà Hoàng Thị X; không chấp nhận kháng cáo của anh Tạ Quang M và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của Anh Tạ Quang M nộp trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X, xét thấy đây là phiên tòa được mở lần thứ hai, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng ông M1, bà X đều vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 295, Điều 296, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông M1, bà X.

[3]. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu: Khu vùng chuyển đổi đất trồng cây lâu năm tại thửa số 659, 660, 661 tờ bản đồ số 09, diện tích 2914m², khu Mả Tông, thôn Cổ Ph, xã Cộng H, huyện Nam S, tỉnh Hải Dương thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình gồm 6 người: ông Tạ Quang M1, bà Hoàng Thị X, anh Tạ Quang M, chị Tạ Thị Ng, anh Tạ Văn D và anh Tạ Quang H1 (chết ngày 06/9/2012, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh H1 gồm ông Tạ Quang M1, bà Hoàng Thị X, chị Nguyễn Thị H2 và cháu Tạ Hiếu Ph1). Ngày 21/6/2021, ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trên cho ông Nguyễn Văn Th1 và bà Nguyễn Thị Th2, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2021, có xác nhận của UBND xã Cộng H, huyện Nam S. Giao dịch chuyển nhượng giữa ông M1, bà X và ông Th1, bà Th2, thì hình thức hợp đồng chuyển nhượng được lập theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự, có xác nhận của UBND xã Cộng H. Tuy nhiên, khi ông M1, bà X chuyển nhượng toàn bộ khu vùng chuyển đổi cho ông Th1, bà Th2 nhưng không được sự đồng ý của anh Tạ Quang M, chị Tạ Thị Ng là vượt quá quyền định đoạt của mình. Ông M1, bà X trình bày trước khi ký hợp đồng đã hỏi ý kiến của anh M và chị Ng, nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh; trong khi đó anh M, chị Ng đều xác định không đồng ý với việc chuyển nhượng này. Theo khoản 1 Điều 212 Bộ luật Dân sự, thì tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan. Giữa các thành viên trong hộ gia đình ông M1, bà X không có thỏa thuận về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt chung đối với khu vùng chuyển đổi trên, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần. Theo khoản 2 Điều 209 Bộ luật Dân sự, thì mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Mặc dù các thành viên khác trong gia đình gồm ông M1, bà X, anh D và những người kế thừa quyền và

nghĩa vụ của anh H1 đều thống nhất với quan điểm của ông M1, bà X về việc chuyển nhượng khu vùng, nhưng việc chuyển nhượng cả phần quyền của anh M và chị Ng là chưa phù hợp pháp luật, nên có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng trên vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 130 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1, bà X với ông Th1, bà Th2 vô hiệu một phần đối với phần thuộc quyền định đoạt của anh M, chị Ng là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu một phần: Khu vùng chuyển đổi có diện tích 2914m² thuộc tiêu chuẩn của 6 người, nên mỗi suất được chia diện tích 485.66m². Giao dịch chuyển nhượng giữa ông M1, bà X với ông Th1, bà Th2 vô hiệu một phần, nên ông M1, bà X hoàn trả cho ông Th1, bà Th2 giá trị phần hợp đồng vô hiệu. Ông Th1, bà Th2 phải trả lại cho anh M, chị Ng phần diện tích khu vùng mà anh M, chị Ng không đồng ý chuyển nhượng. Do anh M, chị Ng đều không nhất trí chuyển nhượng khu vùng cho ông Th1, bà Th2, nên khi giao dịch vô hiệu một phần cần hoàn trả anh M, chị Ng mỗi người 1/6 diện tích theo tiêu chuẩn. Anh M, chị Ng xin được hưởng bằng hiện vật, nguyện vọng xin được hưởng bằng hiện vật là phù hợp, nên cấp sơ thẩm chấp nhận giao cho anh M, chị Ng được sử dụng phần diện tích tương đương với 2 suất. Do các bên đều trình bày có công sức đối với việc hình thành tài sản trên khu vùng chuyển đổi, nhưng không chứng minh được cụ thể là bao nhiêu, cấp sơ thẩm xác định tài sản trên đất thuộc phần được chia của bên nào thì bên ấy được sử dụng là có căn cứ.

[5]. Về xác định vị trí đất, tài sản giao: Sau khi nhận chuyển nhượng khu vùng từ ông M1 và bà X, ông Th1 và bà Th2 đã cải tạo một số hạng mục, đóng góp làm đường nội đồng để đi vào khu vùng, để đảm bảo giá trị sử dụng, giao phần đất phía giáp đường nội đồng cho ông Th1, bà Th2 sử dụng, giao phần đất phía bên trong cho anh M, chị Ng sử dụng, cụ thể phân chia như sau: Giao cho ông Th1, bà Th2 được sử dụng phần diện tích phía giáp đường đi là 1942.7 m² gồm: 821m² đất nuôi trồng thủy sản, 1121.7m² đất trồng cây lâu năm, 1 cây ổi, 17 cây mít, 9 cây nhãn, 7 cây vải, tổng giá trị bằng 178.721.000 đồng; Giao cho anh M, chị Ng được sử dụng phần diện tích phía trong là 971.3m² gồm 517m² đất nuôi trồng thủy sản, 454.3m² đất trồng cây lâu năm, 1 cây ổi, 2 cây vải, 4 cây nhãn, 4 cây mít, tổng giá trị bằng 87.309.000 đồng. Do các bên có thỏa thuận bên nào được giao đất phía trong phải tự làm cầu đi qua mương nước ra phía đường đi, phù hợp với xác minh tại UBND xã Cộng H về tình hình chung của các hộ dân. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6]. Đối với phần diện tích tăng thêm lần chiếm về phía mương nước: các đương sự thỏa thuận tiếp tục sử dụng phần diện tích lần chiếm tương ứng với phần diện tích được chia, do đó, tạm giao cho các anh M, chị Ng sử dụng 92m²

đất lấn chiếm, tạm giao cho ông Th1, bà Th2 sử dụng 166m² đất lấn chiếm cho đến khi cơ quan có thẩm quyền có quyết định xử lý theo quy định.

[7]. Ông M1, bà X phải trả lại cho ông Th1, bà Th2 giá trị phần hợp đồng vô hiệu là: $400.000.000 \times (87.309.000 : 266.030.000) = 131.276.000$ đồng. Tổng giá trị của khu vùng chuyển đổi là 266.030.000 đồng. Do giá trị tổng tài sản mua bán, chuyển nhượng theo hợp đồng là 400.000.000 đồng, giá trị thị trường của tài sản là 266.030.000 đồng. Như vậy, không có sự tăng thêm về giá trị tài sản đối với phần hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu. Ông Th1, bà Th2 không bị thiệt hại về giá trị quyền sử dụng đất khi hợp đồng bị vô hiệu một phần, cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét về bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[8]. Xét kháng cáo của anh M: Với những nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy, cấp phúc thẩm hoàn toàn thống nhất và đồng tình, việc nguyên đơn kháng cáo là không có cơ sở, cần bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Xét thấy, các căn cứ và lập luận của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở, được chấp nhận.

[10]. Về án phí: Anh Tạ Quang M kháng cáo không được chấp nhận phải nộp án phí phúc thẩm; ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X có đơn xin miễn án phí là có căn cứ, nên cấp phúc thẩm miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Điều 295, 296, khoản 1 và 5 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X.

2. Không chấp nhận kháng cáo của anh Tạ Quang M.

3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

4. Án phí phúc thẩm: Anh Tạ Quang M phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí phúc thẩm dân sự. Đối trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000051 ngày 14/4/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Hải Dương. (anh M đã nộp đủ).

Ông Tạ Quang M1 và bà Hoàng Thị X không phải nộp án phí phúc thẩm dân sự.

5. Các quyết định khác của bản án dân sự 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu HS; HCTP.

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

Đặng Đình Lực