

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH YÊN BÁI**

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

Bản án số: 19/2023/DS-PT

Ngày: 17-8-2023

*V/v: 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 HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ 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 Trần Trung 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 Mạc Minh Song - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm vụ án dân sự, thụ lý số: 14/2022/TLPT-DS, ngày 09 tháng 6 năm 2023, về “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Vũ Thị M

Địa chỉ: Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. *Có mặt.*

***- Bị đơn:*** Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái

***Đại diện theo uỷ quyền:*** Ông Đỗ Văn N

Địa chỉ: Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. *(Theo Giấy uỷ quyền ngày 12-7-2023 của Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB và uỷ quyền lại tại phiên tòa phúc thẩm).* *Có mặt.*

***- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*** Ông Ngô Anh T - Luật sư thuộc công ty Luật TNHH ATN và Cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. *Có mặt tại phiên tòa*

***- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Ông Nguyễn Năng T1

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Chị Trần Thị N1

*(Theo Giấy uỷ quyền ngày 27 tháng 4 năm 2023). Ông T1 vắng mặt, chị N1 có mặt tại phiên toà.*

2/ Ông Đỗ Văn N (Có mặt)

3/ Ông Hoàng Quang T2 (Vắng mặt)

4/ Bà Đinh Thị N2 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái.

Người kháng cáo là ông Đỗ Văn N đại diện hợp pháp của bị đơn, Tổ dân phố số 01 thị trấn TB; bà Đinh Thị N2. Đại diện người kháng nghị là Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái. *Có mặt tại phiên toà. Ông Hoàng Quang T2 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 26-10-2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Vũ Thị M trình bày:*

Năm 1988, bà Vũ Thị M và chồng là ông Nguyễn Năng T1 nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị Đ diện tích 480m<sup>2</sup> đất, có địa chỉ tại Khu phố 8 (Nay là tổ dân phố số 01) thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà đã sử dụng diện tích đất này, không có tranh chấp với ai. Đến năm 2011, gia đình đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 248,5m<sup>2</sup> đất. Diện tích đất còn lại là 231,5m<sup>2</sup> gia đình bà chưa kê khai để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Do Khu phố 8 (Cũ) chưa có đất làm nhà văn hoá nên vào tháng 9-2003, ông Đỗ Văn N (Nguyên trưởng Khu phố 8) đại diện cho Khu phố 8 giao dịch với ông Nguyễn Năng T1 nhận chuyển nhượng trái pháp luật 70m<sup>2</sup> đất trong tổng số 480m<sup>2</sup> đất (Là một phần của diện tích 231,5m<sup>2</sup> đất còn lại gia đình bà Vũ Thị M chưa kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng). Việc ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N thoả thuận chuyển nhượng đất, thanh toán tiền cho nhau ra sao bà Vũ Thị M không được biết. Về sau ông Nguyễn Năng T1 có nói với bà là đã nhận số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) do ông Đỗ Văn N đưa, bà nghĩ đây là tiền hỗ trợ san tạo mặt bằng vì trước đây vị trí này là đất ao. Số tiền này bà Vũ Thị M không được cầm, do ông Nguyễn Năng T1 thường xuyên đi chữa bệnh nên cũng không để ý, không biết ông Nguyễn Năng T1 đã tiêu vào việc gì.

Khi nhà văn hoá Khu phố 8 xây dựng và hoạt động, bà Vũ Thị M nghĩ Khu phố 8 mượn đất của gia đình để xây nhà văn hoá nên cũng không có ý kiến gì. Đến tháng 9-2019 ông Hoàng Quang T2 (Nguyên Bí thư chi bộ Khu phố 8) bảo ông Nguyễn Năng T1 viết Giấy biên nhận (Nhưng ghi lùi thời điểm viết là ngày 10-9-

2003) có nội dung chuyển nhượng cho nhân dân Khu phố 8 cũ 70m<sup>2</sup> đất. Sau đó Tổ dân phố số 01 rao bán trái pháp luật diện tích đất là tài sản của vợ chồng bà.

Nguyên đơn, bà Vũ Thị M đề nghị:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N (*Đại diện Khu phố 8 cũ*) vô hiệu.

- Buộc Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái trả cho bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Năng T1 diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Năng T1. Ông Nguyễn Năng T1 trả lại cho Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB số tiền đã nhận là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*).

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09-11-2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, ông Nguyễn Năng T1 và người đại diện theo uỷ quyền là chị Trần Thị N1 trình bày:*

Năm 1988, vợ chồng ông Nguyễn Năng T1 và bà Vũ Thị M mua của bà Bùi Thị Đ 480m<sup>2</sup> đất. Sau khi mua, gia đình đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Năm 2011, gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 248,5m<sup>2</sup>.

Tháng 9-2003, ông Đỗ Văn N và ông Trương Minh Đ1 (*Là trưởng Khu và Bí thư chi bộ Khu phố 8 cũ*) đến nhà và đặt vấn đề mua đất của gia đình ông để xây dựng nhà văn hoá vì lúc đó khu phố chưa có địa điểm sinh hoạt. Do nhà đang còn đất để trống chưa sử dụng nên ông Nguyễn Năng T1 đồng ý bán cho Khu phố 8 diện tích 70m<sup>2</sup> đất. Diện tích đất này nằm trong tổng số 480m<sup>2</sup> đất gia đình ông Nguyễn Năng T1 mua của bà Bùi Thị Đ và nằm trong diện tích 231,5m<sup>2</sup> đất còn lại gia đình ông chưa kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi giao dịch chuyển nhượng đất, giữa ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N chỉ thoả thuận miệng, không lập thành văn bản. Khoảng một tuần sau ông Đỗ Văn N có đưa cho ông Nguyễn Năng T1 số tiền là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*). Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền chỉ có ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N thực hiện, bà Vũ Thị M không biết. Số tiền ông Đỗ Văn N đưa cho ông Nguyễn Năng T1 đã chi tiêu, sinh hoạt cá nhân, không đưa cho bà Vũ Thị M. Trong quá trình nhà văn hoá Khu phố 8 được xây dựng, bà Vũ Thị M có hỏi thì ông có nói là cho Khu phố 8 mượn đất làm nhà văn hoá, khi nào khu phố không có nhu cầu sử dụng sẽ trả lại cho gia đình. Sau đó khu phố đã xây dựng nhà văn hoá và sử dụng đến năm 2019. Khi sáp nhập Khu phố 7 và Khu phố 8 thành Tổ dân phố số 01, thị trấn TB thì nhân dân chuyển sang sinh hoạt tại nhà văn hoá Khu phố 7, nên dư ra nhà văn hoá của Khu phố 8. Tháng 9-2019, ông Hoàng Quang T2 có nhờ ông Nguyễn Năng T1 viết giấy biên nhận về việc mua bán 70m<sup>2</sup> đất (*Nhưng ghi ngày 10-9-2003*). Do nghĩ là đã bán đất lấy tiền nên ông Nguyễn Năng T1 đã viết giấy biên nhận cho ông Hoàng Quang T2, sự việc xảy ra bà Vũ Thị M hoàn toàn không biết.

Khi Tổ dân phố số 01, thị trấn TB rao bán nhà văn hoá thì bà Vũ Thị M mới biết sự việc ông Nguyễn Năng T1 bán đất cho Khu phố số 8.

Ông Nguyễn Năng T1 nhất trí với các yêu cầu của bà Vũ Thị M đưa ra. Đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Đỗ Văn N là vô hiệu và yêu cầu Tổ dân phố số 01, thị trấn TB trả lại cho gia đình ông diện tích đất ông đã chuyển nhượng. Ông nhất trí trả lại cho Tổ dân phố số 01, thị trấn TB số tiền đã nhận là 12.000.000 đồng.

*Tại các Bản tự khai ngày 12-4-2023 và ngày 04-5-2023, anh Nguyễn Vũ Hải Bằng và chị Nguyễn Thị Hồng Vân trình bày:* Anh chị là con đẻ của ông Nguyễn Năng T1 và bà Vũ Thị M. Năm 1988 khi bố mẹ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị Đ thì anh chị còn nhỏ, không tham gia và không đóng góp gì cho gia đình. Hai người đều xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc ông Nguyễn Năng T1, bà Vũ Thị M đòi lại diện tích 70m<sup>2</sup> từ Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB.

*Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 09-11-2022; ngày 22-11-2022 và ngày 31-3-2023, ông Lê Hồng L - Đại diện cho bị đơn là Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB trình bày:*

Năm 2003, ông Đỗ Văn N (Nguyên là trưởng Khu phố 8, thị trấn TB) và ông Trương Minh Đ1 (Nguyên là Bí thư chi bộ Khu phố 8) được giao nhiệm vụ đi tìm đất để xây dựng Hội trường nhà văn hoá Khu phố 8. Ông Đỗ Văn N và ông Trương Minh Đ1 đã đến gặp và thống nhất với ông Nguyễn Năng T1 nội dung: Gia đình ông Nguyễn Năng T1 chuyển nhượng lại cho khu phố 70m<sup>2</sup> đất vườn tạp với giá là 12.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản do ông Nguyễn Năng T1 viết. Sau khi đã giao đủ tiền và nhận đất, Khu phố 8 đã nhận chuyển nhượng thêm một phần đất của gia đình bà Đinh Thị N2 để cho vuông đất và có thêm chiều sâu. Sau đó đã huy động nguồn vốn từ nhân dân đóng góp và do các tổ chức, cá nhân ủng hộ để xây nhà văn hoá Khu phố 8. Năm 2004 thì xây xong và nhà văn hoá Khu phố 8 được đưa vào sử dụng.

Năm 2019, Khu phố 8 và Khu phố 7 sáp nhập thành Tổ dân phố số 01, thị trấn TB và UBND huyện YB có ý định thu hồi đất nhà văn hoá của một số khu phố không sử dụng. Lúc này Tổ dân phố số 01 tìm lại các giấy tờ liên quan đến đất của nhà văn hoá Khu phố 8 để chứng minh với UBND huyện đây là đất của nhân dân mua chứ không phải là đất do huyện cấp. Nhưng không tìm được giấy biên nhận do ông Nguyễn Năng T1 viết trước đây. Vì giấy biên nhận này trước đây do ông Trương Minh Đ1 giữ. Sau khi ông Trương Minh Đ1 mất, gia đình ông đã đốt hết quần áo và các giấy tờ liên quan. Khi biết được sự việc, ông Hoàng Quang T2 đã đến gặp ông Nguyễn Năng T1 đề nghị viết lại giấy biên nhận để làm căn cứ xác định đất nhà văn hoá Khu phố 8 là do nhân dân đóng góp tiền, không phải là tài sản công. Ông Nguyễn

Năng T1 đã viết lại giấy biên nhận này và đề ngày viết là 10-9-2003 cho đúng với thời điểm của giấy biên nhận trước. Sau khi được ông Nguyễn Năng T1 viết lại giấy biên nhận, Tổ dân phố số 01 đã họp và xin ý kiến nhân dân để bán nhà văn hoá Khu phố 8 lấy tiền xây dựng lại nhà văn hoá khác và được nhân dân nhất trí.

Sau khi biết được Tổ dân phố số 01 có chủ trương bán đất nhà văn hoá Khu phố 8 cũ, gia đình bà Vũ Thị M đã đăng ký và được tổ dân phố nhất trí để gia đình bà Vũ Thị M được ưu tiên mua lại. Nhưng sau đó không biết vì lý do gì, gia đình bà Vũ Thị M không mua nữa mà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 với Khu phố 8 vô hiệu.

Năm 2013, gia đình bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Năng T1 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã ký xác nhận giáp ranh với nhà văn hoá (*Do ông Bùi Hải Năng - là Trưởng khu phố 8 thời kỳ này ký xác nhận*). Ngày khởi công, khai móng nhà văn hoá, cả ông Nguyễn Năng T1 và bà Vũ Thị M cùng ra đo đạc và bàn giao đất cho khu phố để xây dựng. Khi khánh thành nhà văn hoá, ông Nguyễn Năng T1, bà Vũ Thị M cùng đến dự cơm khánh thành với nhân dân.

Quan điểm của Tổ dân phố số 01 là không nhất trí với nội dung khởi kiện của bà Vũ Thị M, không nhất trí trả lại đất vì việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Năng T1 với đại diện Khu phố 8 là chân tình, ngay thẳng.

*Tại Biên bản ghi lời khai ngày 07-4-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị N2 trình bày:* Năm 2003, Khu phố 8 có chủ trương xây nhà văn hoá để sinh hoạt cộng đồng. Khi đó tôi biết khu phố không có đất để xây dựng nên đã mua lại đất của gia đình bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Năng T1. Đất của gia đình bà Vũ Thị M chỉ có phía trước, chiều sâu ngắn, phía sau giáp đất của nhà tôi. Để Hội trường khu phố được rộng hơn nên ông Đỗ Văn N đã mua thêm đất của nhà tôi, việc mua bán chỉ thoả thuận miệng, không làm giấy tờ mua bán. Đối với diện tích đất đã bán để xây nhà văn hoá, tôi không có ý kiến gì.

*Tại Bản tường trình ngày 02-4-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Quang T2 trình bày:* Quá trình mua đất để xây dựng nhà văn hoá Khu phố 8 cụ thể như sau: Ngày 02-3-2003, Chi bộ đã ra Nghị quyết xây dựng Hội trường khu phố và phân công giao nhiệm vụ cho ông Đỗ Văn N và ông Trương Minh Đ1 tìm mua đất để xây dựng Hội trường...Sau một thời gian tìm kiếm, ông N, ông Đền đã gặp gỡ gia đình bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Năng T1 và thống nhất mua 70m<sup>2</sup> vườn tạp liền kề với nhà bà Vũ Thị M với số tiền là 12.000.000 đồng. Do chưa thu được tiền của nhân dân nên ông Đỗ Văn N đã vay tiền ngân hàng trả cho ông bà M, Tỉnh...Ngày 24-3-2004 khu phố tiến hành khởi công động thổ xây dựng nhà văn hoá (*Lúc đó có ông N, bà M và Ông T1 cùng đi xác nhận lại ranh giới để thợ đào móng*). Đến ngày 29-8-2004 khu phố tổ chức khánh thành hội trường...Đề nghị bảo vệ tài sản cho nhân dân Khu phố 8 (Cũ) và Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 08-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Các Điều 157, 165, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 133, 136, 137, 146, 693, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.*

*1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Vũ Thị M:*

*- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N (Đại diện Khu phố 8 cũ, nay là Tổ dân phố số 01) thị trấn TB, huyện YB, vô hiệu.*

*- Buộc Tổ dân phố số 01 thị trấn TB, huyện YB giao cho bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Năng T1 toàn bộ diện tích đất 87,9m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản trên diện tích đất 87,9m<sup>2</sup> (Gồm 01 nhà xây cấp IV, phần bán mái trước nhà, nhà vệ sinh phía sau) có tại nhà văn hoá Khu phố 8 cũ, nay là Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Năng T1 được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích đất 87,9m<sup>2</sup> và được quyền kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 50,4m<sup>2</sup> đất tại thửa số 01 thể hiện trên sơ đồ kèm theo bản án.*

*- Ông Nguyễn Năng T1 phải hoàn trả cho nhân dân Khu phố 8 cũ (nay là Tổ dân phố số 01) thị trấn TB, huyện YB số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) và bồi thường cho nhân dân Khu phố 8 cũ (Nay là Tổ dân phố số 01) thị trấn TB số tiền 24.240.000 đồng (Hai mươi tư triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng)*

*- Bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Năng T1 hoàn trả cho nhân dân Khu phố 8 cũ (Nay là Tổ dân phố số 01) thị trấn TB, huyện YB số tiền 106.021.504 đồng (Một trăm linh sáu triệu không trăm hai mươi một nghìn năm trăm linh tư đồng).*

*Ngoài ra, trong phần quyết định của bản án còn tuyên về trách nhiệm chịu chi phí tố tụng, án phí; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.*

*Ngày 15-5-2023 Bị đơn là đại diện Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đỗ Văn N, ông Hoàng Quang T2, bà Đinh Thị N2 đều có kháng cáo, với nội dung: Không đồng tình với Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 08-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái, kháng cáo toàn bộ bản án.*

*Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái kháng nghị Bản án sơ thẩm, theo Quyết định kháng nghị số: 06/QĐ-VKS-DS ngày 07-6-2023. Với nội dung: Kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử*

phúc thẩm theo hướng: Sửa Bản án sơ thẩm, xác định lại tư cách người tham gia tố tụng của ông Nguyễn Năng T1 từ bị đơn thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà Vũ Thị M về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N vô hiệu và buộc Tổ dân phố số 01, thị trấn TB phải trả lại cho bà M, Ông T1 diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên, buộc Ông T1 trả lại cho tổ dân phố số tiền 12.000.000 đồng.

Buộc bà Vũ Thị M phải chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người kháng cáo đều giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 08-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái vì việc Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng nội dung Án lệ số: 04/2016/AL và Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP trong giải quyết vụ án. Dẫn đến việc quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị M là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Vũ Thị M.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng nội dung Án lệ số: 04/2016/AL và Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

Về tố tụng: Xác định lại tư cách người tham gia tố tụng của ông Nguyễn Năng T1 từ bị đơn thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà Vũ Thị M về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N vô hiệu. Buộc nguyên đơn, bà Vũ Thị M phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng có liên quan. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Vũ Thị M.

Nguyên đơn, bà Vũ Thị M và đại diện của ông Nguyễn Năng T1 là chị Trần Thị N1 trình bày: Không nhất trí với kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác; không nhất trí với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 08-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái.

Trong quá trình tranh luận, các đương sự đều giữ nguyên quan điểm của mình. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái giữ nguyên quan điểm kháng nghị và

đề nghị bổ sung: Xác định lại tư cách người tham gia tố tụng của ông Đỗ Văn N từ bị đơn thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, lời trình bày, tranh luận của các đương sự và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Xét kháng cáo của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận thấy:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định 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 đúng. Đơn kháng cáo của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái làm trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị, đúng, đủ về hình thức và nội dung. Nên kháng cáo, kháng nghị là hợp lệ. Được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Bà Vũ Thị M yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc Tổ dân phố số 01, thị trấn TB phải trả lại 70m<sup>2</sup> đất vì cho rằng Tổ dân phố số 01 đang sử dụng diện tích đất của gia đình bà bất hợp pháp. Ông Nguyễn Năng T1 nhất trí với yêu cầu của bà Vũ Thị M đưa ra. Vì vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vũ Thị M và ông Nguyễn Năng T1 không đối lập nhau. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Năng T1 tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là chưa chính xác.

Ông Đỗ Văn N tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích mua đất xây nhà văn hoá cho Khu phố 8 chứ không phải để sử dụng cho bản thân. Trên thực tế diện tích đất ông Đỗ Văn N nhận chuyển nhượng hiện đang do cộng đồng dân cư Khu phố 8 (Cũ), nay là Tổ dân phố số 01 thị trấn TB quản lý, sử dụng. Nên việc bà Vũ Thị M khởi kiện là tranh chấp liên quan đến tài sản đang do cộng đồng dân cư quản lý. Vì vậy, bị đơn được xác định là Khu phố 8 (Cũ), nay là Tổ dân phố số 01, thị trấn TB. Ông Đỗ Văn N chỉ là người đại diện thực hiện giao kết hợp đồng thay cho cộng đồng dân cư. Việc xác định ông Đỗ Văn N tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là không chính xác.

Trong trường hợp này cần xác định ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N đều là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái về việc xác định tại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự này là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**



[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N (*Đại diện Khu phố 8*):

[2.1.1] Theo lời khai của các đương sự đều thể hiện: Năm 2003 giữa ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N có thoả thuận về việc ông Nguyễn Năng T1 chuyển nhượng cho Khu phố 8, thị trấn TB diện tích 70m<sup>2</sup> đất để xây nhà văn hoá.

Do các đương sự cùng thừa nhận, nên theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì nội dung này không phải chứng minh. Mặt khác, theo lời khai của ông Nguyễn Năng T1, vào ngày 10-9-2019 Do nghĩ là đã bán đất lấy tiền nên ông Nguyễn Năng T1 đã viết giấy biên nhận cho ông Hoàng Quang T2 với nội dung chuyển nhượng 70m<sup>2</sup> đất và nhận 12.000.000 đồng tiền bán đất. Giấy biên nhận này tuy viết sai ngày, nhưng có nội dung thể hiện đúng bản chất của việc chuyển nhượng trước đó giữa ông Nguyễn Năng T1 với ông Đỗ Văn N. Nên có đủ căn cứ để khẳng định ông Nguyễn Năng T1 đã chuyển nhượng 70m<sup>2</sup> đất cho Khu phố 8, thị trấn TB, huyện YB, (*Thông qua ông Đỗ Văn N làm đại diện*) vào tháng 9-2003.

[2.1.2] Theo mảnh vẽ số: F48-79 (266) tờ số: 18 và Công văn số: 282/UBND-ĐC ngày 22-12-2022 của UBND thị trấn TB cung cấp, thể hiện: Gia đình bà Vũ Thị M sử dụng 480m<sup>2</sup> đất thổ cư. Diện tích đất ông Nguyễn Năng T1 chuyển nhượng cho Khu phố 8 là một phần trong 480m<sup>2</sup> đất này, nên là trường hợp chuyển nhượng đất thổ cư. Theo lời khai của các đương sự đều thể hiện: *Do tổ dân phố có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng nhà văn hoá, trong khi gia đình Ông T1 có mảnh đất để trống nên các bên đã thoả thuận Ông T1 bán khoảng 70m<sup>2</sup> đất để tổ dân phố xây nhà văn hoá.*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 2 Điều 8 Nghị định số: 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 có quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình như sau: “2. *Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, đất chuyên dùng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất đó*”. Trên thực tế, diện tích đất này đã được Khu phố 8 dùng để xây nhà văn hoá. Nên việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 với Khu phố 8 không vi phạm điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 cũng như tiểu mục a.5 mục 2.3 khoản 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004.

[2.1.3] Ông Nguyễn Năng T1 chuyển nhượng cho Khu phố 8 diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N (*Đại diện Khu phố 8*) không lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Đây là các nội dung vi phạm được quy định tại tiểu mục a.4 và a.6 mục 2.3 khoản 2 phần II

Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 và các Điều 693 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

[2.1.4] Các đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 12.000.000 đồng. Số tiền này ông Nguyễn Năng T1 đã nhận đủ do ông Đỗ Văn N thanh toán. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Khu phố 8 thị trấn TB đã xây nhà văn hoá và đưa vào sử dụng từ năm 2004. Theo lời khai của các đương sự đều thể hiện bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Năng T1 đều biết việc Khu phố 8 xây nhà văn hoá trên diện tích đất này, nhưng không phản đối. Việc tranh chấp chỉ xảy ra từ năm 2019, khi Tổ dân phố số 01, thị trấn TB công khai việc bán nhà văn hoá.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: *Trên thửa đất có tranh chấp có các tài sản là: Nhà xây cấp 4, lợp mái tôn, nền lát gạch hoa; Nhà vệ sinh xây, mái lợp tôn; tường rào xây...* Theo nội dung Công văn số: 134/BXD-QLN ngày 15-12-2015 của Bộ Xây dựng giải thích về khái niệm nhà kiên cố và bán kiên cố, có nội dung:... *“Tiêu chí để phân loại nhà ở trong Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam năm 2009 quy định vật liệu bền chắc đối với ba kết cấu chính: ...Nhà kiên cố là nhà có cả ba kết cấu chính đều được làm bằng vật liệu bền chắc; nhà bán kiên cố là nhà có hai trong ba kết cấu chính được làm bằng vật liệu bền chắc.”* Với nội dung nêu trên, công trình nhà văn hoá Khu 8, thị trấn TB đáp ứng được cả 03 kết cấu chính được làm bằng vật liệu bền chắc bao gồm: Cột (*Trong trường hợp này là tường bố trụ chịu lực*) và tường bao đều được xây bằng gạch, mái lợp bằng tôn. Các công trình phụ trợ và tường bao đều được xây bằng gạch. Nên là nhà kiên cố.

Như vậy, trong trường hợp này bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đủ diện tích đất và đã xây nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đất biết nhưng không phản đối.

[2.1.5] Với các phân tích nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 với đại diện Khu phố 8, thị trấn TB có vi phạm tiêu mục a.4 và a.6 mục 2.3 khoản 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình. Không vi phạm tiêu mục a.5 như Bản án sơ thẩm đã nhận định. Nên trong giải quyết vụ án, cần thiết phải áp dụng nội dung tiêu mục b.3 mục 2.3 khoản 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP để công nhận Hợp đồng.

[2.2] Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

[2.2.1] Theo lời khai của nguyên đơn, bà Vũ Thị M thể hiện: Bà không biết việc ông Nguyễn Năng T1 chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Văn Ngọc (*Đại diện Khu*

phố 8) năm 2003. Không tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N. Nhưng bà thừa nhận có biết việc ông Nguyễn Năng T1 nhận số tiền 12.000.000 đồng do ông Đỗ Văn N đưa; Có biết việc Khu phố 8 xây nhà văn hoá và đưa vào sử dụng từ năm 2004 trên diện tích đất của gia đình bà, nhưng chỉ đến năm 2019, bà mới có ý kiến đòi lại đất do thấy Tổ dân phố số 01 rao bán đất nhà văn hoá.

Với nội dung này, thể hiện tuy bà Vũ Thị M không tham gia ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất. Nhưng bà biết việc ông Nguyễn Năng T1 nhận tiền để cho Khu phố 8, thị trấn TB sử dụng khoảng 70m<sup>2</sup> đất của gia đình. Biết việc Khu phố 8 xây dựng công trình trên đất và sử dụng hơn 15 năm nhưng không phản đối, không tranh chấp.

[2.2.2] Trong bản tự khai, ông Nguyễn Năng T1 có nêu: *“Số tiền ông Đỗ Văn N đưa cho ông Nguyễn Năng T1 cũng chi tiêu, sinh hoạt cá nhân, không đưa cho bà Vũ Thị M”*. Nội dung lời khai này phù hợp với lời khai của bà Vũ Thị M về việc không được ông Nguyễn Năng T1 đưa số tiền chuyển nhượng đất. Tại phiên toà sơ thẩm ngày 05 và 08-5-2023, bà Vũ Thị M khai: *“ Ông T1 có nói số tiền nhận của khu phố nhưng tôi không nhớ thời gian, ... Số tiền đó tôi không được cầm do Ông T1 thường xuyên đi chữa bệnh nên tôi không để ý khoản tiền này.”* Tại phiên toà phúc thẩm, bà Vũ Thị M thừa nhận: *“Sau khi ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N thoả thuận bán đất, khoảng 03 tháng sau bà mới được ông Nguyễn Năng T1 nói lại là đã nhận 12.000.000 đồng do ông Đỗ Văn N đưa”*. Cũng tại phiên toà, bà Vũ Thị M, chị Trần Thị N1 (Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Năng T1) đều thừa nhận: *“Số tiền 12.000.000 đồng nhận từ ông Đỗ Văn N, ông Nguyễn Năng T1 không đưa cho bà M mà đã sử dụng để chữa bệnh cho bản thân và trả một số khoản nợ”*.

Ông Nguyễn Năng T1 và bà Vũ Thị M là vợ chồng, cùng chung sống trong một gia đình. Nên theo Điều 25 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: *“Vợ hoặc chồng phải chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch dân sự hợp pháp do một trong hai người thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình.”* Việc ông Nguyễn Năng T1 không đưa tiền nhưng có thông báo cho bà Vũ Thị M biết về số tiền bán đất này và sử dụng số tiền này để chữa bệnh cho bản thân và trả nợ (Như bà Vũ Thị M thừa nhận tại phiên toà sơ thẩm, phúc thẩm) phải được coi là *“nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình”* và cùng chịu trách nhiệm liên đới về việc ông Nguyễn Năng T1 sử dụng số tiền này. Nên tuy bà Vũ Thị M không được cầm tiền, không trực tiếp chi tiêu nhưng phải được coi là cùng sử dụng số tiền này.

[2.2.3] Theo Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-01-2011 thể hiện diện tích đất kê khai để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng của gia

đình bà Vũ Thị M là 248,5m<sup>2</sup>. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện diện tích đất gia đình bà Vũ Thị M kê khai để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng có một cạnh giáp hội trường Khu 8. Các văn bản này đều có chữ ký của bà Vũ Thị M và của ông Bùi Hải Năng (*Nguyên trưởng Khu phố 8*) xác nhận.

Nội dung này thể hiện tại thời điểm làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình, bà Vũ Thị M đã thừa nhận đất của gia đình đang sử dụng có cạnh tiếp giáp với đất đang do Khu phố 8 sử dụng, không có tranh chấp.

[2.2.4] Với những nhận định nêu trên, việc ông Nguyễn Năng T1 chuyển nhượng đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có ông Nguyễn Năng T1 đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho Khu phố 8, bà Vũ Thị M không ký tên trong hợp đồng; có đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Năng T1 đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, bà Vũ Thị M biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; Khu phố 8 thị trấn TB đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; bà Vũ Thị M tuy không ký tên trong hợp đồng nhưng biết mà không có ý kiến phản đối gì.

Nội dung này phù hợp với nội dung Án lệ số: 04/2016/AL, như sau: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.”*

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Án lệ số: 04/2016/AL trong giải quyết vụ án là thiếu sót, không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số: 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18-6-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ.

[3] Về nội dung Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Việc áp dụng Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP và Án lệ số: 04/2016/AL trong việc giải quyết vụ án là cần thiết. Vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng cáo của bị đơn là Tổ dân phố số 01 thị trấn TB, huyện YB và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm bà Đình Thị N2, ông Đỗ Văn N, ông Hoàng Quang T2. Chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 08-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xác định lại tư cách tham

gia tố tụng của ông Nguyễn Năng T1 và ông Đỗ Văn N từ bị đơn thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Do không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, nên việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu không đặt ra để giải quyết nữa.

[4] Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa về việc sửa Bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Do bản án sơ thẩm bị sửa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nên nguyên đơn bà Vũ Thị M phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng. Vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà Vũ Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo được chấp nhận, nên Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB tỉnh Yên Bái và các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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*

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái; của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đinh Thị N2, ông Hoàng Quang T2, ông Đỗ Văn N và Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 08-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái, như sau:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; Các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Án lệ số: 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06-4-2016; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Vũ Thị M về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Năng T1 với Khu phố 8 (Cũ), thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái là vô hiệu.

1.2. Về án phí sơ thẩm: Bà Vũ Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền 7.800.000 đồng (*Bảy triệu tám trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2021/00002916 ngày 26-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YB, tỉnh Yên Bái.

1.3. Về chi phí tố tụng: Bà Vũ Thị M phải chịu 8.297.000 đồng (*Tám triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà Vũ Thị M đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng này.

2. Về án phí phúc thẩm: Tổ dân phố số 01, thị trấn TB, huyện YB, tỉnh Yên Bái không phải chịu án phí dân sự dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số AA/2022/0000647 ngày 23-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YB, tỉnh Yên Bái. Bà Đinh Thị N2, ông Đỗ Văn N, ông Hoàng Quang T2 không phải chịu án phí dân sự dân sự phúc thẩm.

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

***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 .

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

**Vũ Dũng**

