

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 34/2020/DS-PT

Ngày 09/6/2020

*“V/v yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô
hiệu, kiện đòi tài sản”*

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quyết và bà Nguyễn Thị Hoài T4.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2020 về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2020/QĐ-PT ngày 02/6/2020 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T (T lớn), sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn 4, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Mai Công T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn N6, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Văn H - Luật sư Văn phòng luật sư K và cộng sự thuộc Đoàn luật sư Hà Nội.

2. **Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn N6, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Khắc D - Luật sư Văn phòng luật sư A thuộc Đoàn luật sư Hải Dương.

3. Người có quyền lợi, N6 vụ liên quan:

3.1. Chị Vũ Thị N, sinh năm 1974.

3.2. Cháu Nguyễn Bá N1, sinh năm 1997.

Người đại diện theo pháp luật của cháu N1: Chị Vũ Thị N, sinh năm 1974 (*mẹ đẻ cháu Ngọc*); địa chỉ: Thôn N6, thị trấn L, C, Hải Dương.

3.3. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn N6, thị trấn L, C, Hải Dương.

3.4. Bà Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1954.

3.5. Cháu Nguyễn Thị Kh, sinh ngày 08/12/2001.

Đều có địa chỉ: Thôn N6 Phú, xã C1, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Kh: Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1981 (*mẹ đẻ cháu Kh*); địa chỉ: Thôn N6, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

3.6. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1948 (*mẹ đẻ anh Nguyễn Bá Sơn*);

3.7. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1958;

3.8. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1962;

Đều có địa chỉ: Thôn N6, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

3.9. Bà Nguyễn Thị T (T bé), sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn Đào Xá, xã Cao An, huyện C, tỉnh Hải Dương.

3.10. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1979;

3.11. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1983;

3.12. Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1985;

Đều có địa chỉ: Thôn N6 Phú, xã C1, huyện C, tỉnh Hải Dương.

4. **Người kháng cáo**: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Mai Công T1 và bị đơn chị Nguyễn Thị T2.

Tại phiên tòa có mặt những người kháng cáo và người có quyền lợi N6 vụ liên quan là anh Nguyễn Văn T3; vắng mặt những người có quyền lợi, N6 vụ liên quan khác (trong đó chị N, bà T4, bà T5, bà T (T bé) có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, N6 vụ liên quan khác vắng mặt lần thứ 2 không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội Dung tóm tắt như sau:

Năm 1996, bà Nguyễn Thị T (T lớn) theo chồng vào miền Nam làm kinh tế nên đã nhượng lại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 04, diện tích 355m² và các công trình xây dựng trên đất gồm ngôi nhà 03 gian cấp bốn, 01 gian bếp, 01 gian nhà vệ sinh, 02 gian chuồng lợn cho vợ chồng anh Nguyễn Văn Sơn, chị Vũ Thị N. Hai bên thỏa thuận miệng với nhau bà T lớn nhượng lại phần đất đã làm nhà, sân và các công trình xây dựng khác cho anh Sơn với giá 10.000.000đ, phần đất còn lại là đất vườn trồng hoa màu trị giá 5.000.000đ, bà T lớn cũng nhượng lại cho anh Sơn nhưng không nhận tiền (bà cho anh Sơn) với điều kiện anh Sơn có trách nhiệm lo hương khói và cho chị em bà được đi lại tham gia cúng giỗ ông

bà tổ tiên; nếu không thực hiện được việc cúng giỗ ông bà tổ tiên thì anh Sơn phải trả lại cho bà T lớn phần đất này. Đến năm 2002, vợ chồng anh Sơn đã T4 toán xong số tiền nhận nhượng nhà đất là 10.000.000đ nhưng đã trực tiếp đến sử dụng nhà đất của bà T lớn từ năm 1996.

Năm 2002, sau khi được bà T4 thông báo việc anh Sơn muốn bán nhà đất cho chị Nguyễn Thị T2 và anh Nguyễn Văn Vĩnh, bà T lớn về gặp anh Sơn thì được anh Sơn cam đoan chỉ cho chị T2 ở nhờ chứ không bán nhà đất cho chị T2. Hai bên thoả thuận khi nào anh Sơn không sử dụng nhà đất nữa thì phải trả lại cho bà T lớn; bà T lớn sẽ trả lại tiền nhượng nhà đất đã nhận của anh Sơn là 10.000.000đ và tiền anh Sơn sửa sang, kiến thiết nhà đất là 8.000.000đ. Nội Dng này được các bên ký xác nhận tại "Giấy nhận tiền" do bà T lớn trực tiếp viết. Từ năm 2002 đến năm 2015, anh Sơn, chị N không trực tiếp sử dụng nhà đất nhưng cũng không thông báo cho bà T lớn về lấy lại nhà đất nên bà không gặp vợ chồng Sơn, N. Năm 2013, chị T2 và anh T3 ở trên đất, tự ý sửa sang lại nhà và nói anh Sơn đã bán đất cho chị. Năm 2015, bà có đến gặp chị T2 để dàn xếp đòi lại một phần đất nhưng chị T2 không đồng ý trả. Vì vậy, bà T lớn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc chị T2 phải trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng và tài sản nguyên trạng trước đây bà đã xây dựng.

Ngày 18/01/2018, bà T tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, không kiện đòi 01 gian bếp, 01 gian nhà vệ sinh, 02 gian chuồng lợn.

Ngày 04/5/2019 bà T bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng anh Sơn và giữa vợ chồng anh Sơn với vợ chồng chị T2, anh Vĩnh vô hiệu một phần (đối với phần đất mà hiện bị đơn chưa xây dựng) và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần. Bà T xác định lỗi làm giao dịch đó vô hiệu là do cả hai bên. Phía bà T và anh Sơn vì là cô cháu nên tin tưởng nhau đã không làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy bà T sẽ trả lại tiền đã nhận của anh Sơn là 10 triệu tiền nhà đất và 8 triệu tiền anh Sơn sửa chữa nhà như trong giấy hai bên đã giao kết. Nay anh Sơn đã chết, bà T sẽ có trách nhiệm trả chị N vợ anh Sơn. Chị N trả lại toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng và các công trình trên đất cho bà T mà chị N anh Sơn đã xây dựng, sửa chữa. Hiện nay, chị T2 và anh T3 đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất của bà nên bà đề nghị Tòa án buộc chị T2, anh T3 phải trả lại nhà đất cho bà, còn việc giao dịch giữa vợ chồng chị N, anh Sơn với vợ chồng chị T2, anh Vĩnh thì các bên tự giải quyết hậu quả với nhau.

Ngày 13/6/2019 nguyên đơn thay đổi yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà T và vợ chồng anh Sơn; giữa vợ chồng anh Sơn và vợ chồng anh Vĩnh, chị T2 vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị T2 (đồng thời cũng là người đại diện cho cháu Kh) trình bày: Nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp mà chị đang quản lý, sử dụng tại thôn N6, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương là do vợ chồng anh Sơn, chị N chuyển nhượng lại cho chị và anh Nguyễn Văn Vĩnh với giá 20.000.000đ vào năm 2001; vợ chồng anh Sơn đã nhận đủ tiền và đã giao nhà đất cho chị. Năm 2004, anh Vĩnh chết, chị trực tiếp sử dụng nhà đất. Năm 2013, chị kết hôn với anh T3, vợ chồng cùng sinh sống tại nhà đất nói trên. Quá trình sử dụng đất chị có tôn tạo và xây dựng thêm các công trình như mua cát về tôn nền sân, cổng, xây mới lại cổng; phá bếp, nhà vệ sinh, chuồng lợn cũ đi và xây lại 01 gian nhà vệ sinh mới, 01 gian bếp mới, 01 gian công trình phụ, chuồng gà và sửa lại ngôi nhà 03 gian cấp bốn. Từ năm 2001, thỉnh thoảng bà T lớn có về quê và đến nhà chị thắp hương cho ông bà nên bà T lớn biết việc vợ chồng anh Sơn chuyển nhượng nhà đất cho chị, biết việc chị sửa sang nhà đất nhưng đều không có ý kiến gì. Thời gian chị và anh T3 sửa sang lại nhà đất thì các chị em của bà T lớn đến xem nhưng không có ai phản đối. Chị là người trực tiếp sử dụng đất ổn định và thực hiện việc đóng thuế nhà đất từ năm 2001 đến nay. Chị T2 không chấp nhận yêu cầu trả lại nhà và đất của bà T lớn.

Quan điểm của những người có quyền lợi, N6 vụ liên quan:

Anh Nguyễn Văn T3 trình bày: Anh kết hôn và về chung sống với chị T2 tại nhà đất của chị T2 ở thôn N6, thị trấn L từ năm 2013 cho đến nay, anh thống nhất như quan điểm của chị T2, không chấp nhận yêu cầu trả lại nhà và đất cho bà T lớn. Mọi tài sản mà anh và chị T2 tạo dựng được trên đất tranh chấp, anh tự nguyện đề nghị Tòa án giao cho chị T2 quản lý, sử dụng.

Chị Vũ Thị N (đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của cháu Ngọc) trình bày: Năm 1996, bà T lớn đã bán lại toàn bộ nhà đất của bà cho vợ chồng chị với giá 15.000.000đ nhưng bà T lớn chỉ nhận 10.000.000đ, cho vợ chồng chị 5.000.000đ để hương khói cho ông bà tổ tiên (*các bên chỉ thỏa thuận miệng*). Vợ chồng chị đến ở trên nhà đất mua của bà T lớn từ năm 1996 đến năm 2001 thì chuyển về sinh sống tại nhà đất của bà K (mẹ đẻ anh Sơn) ở cùng thôn. Anh Sơn nói với chị là bán lại nhà đất đó cho vợ chồng em gái là chị T2, anh Vĩnh và đã nhận đủ số tiền bán nhà đất là 18.000.000đ. Từ năm 1996 đến nay, bà T lớn vẫn thường đến nhà đất đang tranh chấp để thắp hương nên biết rõ vợ chồng chị không sử dụng và đã bán nhà đất cho anh Vĩnh, chị T2 nhưng không phản đối. Sau khi bán nhà đất cho anh Vĩnh, chị T2 thì bà K, chị T2, anh T3 lần lượt đến sử dụng và sửa sang lại nhà đất nhưng bà T lớn đều không có ý kiến gì. Từ khi anh Sơn chết (*năm 2008* đến trước khi xảy ra tranh chấp), bà T lớn chưa lần nào gặp chị để trao đổi về việc lấy lại nhà đất và hiện cũng chưa trả lại tiền bán nhà đất cho chị. Do vậy chị xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà T lớn và anh Sơn là hoàn toàn tự nguyện. Nhà đất đó anh Sơn cũng đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị T2. Vì vậy, chị và cháu N1 không còn quyền lợi gì liên

quan đến nhà đất đang tranh chấp trong vụ án này. Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T lớn về việc đòi lại nhà đất. Chị đề nghị Tòa án giải quyết trực tiếp việc trả tiền, trả đất cho nhau giữa chị T2 và bà T lớn.

Bà Nguyễn Thị Kh (mẹ đẻ anh Vĩnh) trình bày: Năm 2001, anh Vĩnh, chị T2 trao đổi với bà muốn mua lại nhà đất của vợ chồng anh Sơn để ra ở riêng. Bà không chứng kiến các bên thỏa thuận mua bán nhà đất nhưng bà có cho vợ chồng Vĩnh, T2 12.000.000đ để mua nhà đất của anh Sơn. Năm 2004, anh Vĩnh chết, chị T2 chuyển đến sinh sống tại nhà đất mua của vợ chồng anh Sơn cho đến nay. Bà đã được Tòa án giải thích bà thuộc diện được thừa kế phần di sản mà anh Vĩnh để lại. Bà từ chối mọi quyền lợi và N6 vụ từ anh Vĩnh để lại liên quan đến nhà đất các bên đang tranh chấp.

Các anh Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Q trình bày: Các anh đã nghe Tòa án giải thích hiện nay anh trai các anh là anh Vĩnh đã chết nên bố các anh là ông Vinh thuộc diện được thừa kế phần di sản mà anh Vĩnh để lại. Ông Vinh đã chết nên các anh được hưởng phần di sản của ông Vinh để lại. Các anh từ chối hưởng phần di sản mà ông Vinh được hưởng từ anh Vĩnh.

Cháu Nguyễn Thị Kh (con gái chị T2) trình bày: Cháu xác định khi bố mẹ mua nhà đất, sau đó sửa sang lại, cháu còn nhỏ nên không có công sức đóng góp gì. Cháu ủy quyền cho mẹ là Nguyễn Thị T2 toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án. Mọi quyền lợi và N6 vụ của cháu được hưởng thừa kế từ bố, cháu đề nghị Tòa án nhập chung vào với quyền lợi và N6 vụ cho chị T2.

Bà Nguyễn Thị K (mẹ đẻ anh Sơn và chị T2) trình bày: Chị T2 nhờ bà ở trên đất trông nom hộ chị T2. Bà không có yêu cầu gì đối với việc trông nom nhà đất. Bà đã được Tòa án giải thích bà thuộc diện được thừa kế phần di sản mà anh Sơn để lại. Bà từ chối mọi quyền lợi và N6 vụ từ anh Sơn để lại liên quan đến nhà đất các bên đang tranh chấp.

Các bà Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị T (T bé) khai thống nhất với bà T lớn về nguồn gốc và quá trình nhượng lại nhà đất đang tranh chấp cho anh Sơn. Các bà xác định đã được anh Sơn trả mỗi người 1.000.000đ là tiền bà T lớn cho các bà khi nhượng nhà đất cho anh Sơn. Năm 2002 các bà biết anh Sơn không trực tiếp sử dụng và bán nhà đất cho chị T2 nên bà T5 đã thông báo cho bà T lớn biết. Sau đó bà T lớn và anh Sơn thỏa thuận nhượng nhà đất và điều kiện lấy lại nhà đất tại "Giấy nhận tiền" mà các bà đã ký xác nhận. Sau khi thỏa thuận, anh Sơn không về ở nhà đất của bà T lớn mà cho bà K, chị T2, anh T3 đến ở. Từ năm 1996, bà T lớn thỉnh thoảng về quê và có đến nhà đất đang tranh chấp để thắp hương, có biết vợ chồng chị T2, anh T3 sửa sang nhà nhưng không có ý kiến gì. Bà T lớn cũng không có ý kiến lấy lại nhà đất vì khi đó bà T lớn chưa có kế hoạch về quê ở. Tuy bà T lớn không có ý kiến nhưng các bà đã

hiều lần đến gặp anh Sơn và những người trực tiếp sử dụng đất để đòi lại nhà đất cho bà T lớn. Số tiền 1.000.000đ các bà nhận từ anh Sơn các bà sẽ trả lại bà T lớn khi bà T lớn yêu cầu.

Bà T4 trình bày: Chị T2 trình bày nội Dung anh Sơn đến nhờ bà thông báo cho bà T lớn về lấy lại nhà đất vì anh Sơn không có nhu cầu sử dụng là không đúng. Bà không nhớ thời gian chính xác nhưng khi đó anh Sơn vẫn ở trên đất của bà T lớn, anh Sơn gặp bà nói là gia đình anh Sơn ở trên đất không hợp nên muốn bán lại nhà đất cho chị T2 và bảo bà ký giấy tờ. Bà nói anh Sơn không có quyền bán nhà đất và không ký giấy tờ gì cho anh Sơn. Sau đó anh Sơn tự ý bán nhà đất cho chị T2 bà không biết. Năm 2002, anh Sơn chuyển đi chỗ khác, bà mới biết anh Sơn đã bán nhà đất cho chị T2. Bà đã gọi điện thông báo cho bà T lớn. Bà T lớn đã trực tiếp về gặp anh Sơn nói chuyện và thống nhất nội Dung: Bà T lớn nhượng lại nhà đất cho anh Sơn. Nếu anh Sơn không sử dụng nữa thì phải trả lại bà T lớn và bà T lớn trả lại anh Sơn 18.000.000đ. Bà T lớn trực tiếp viết "Giấy nhận tiền".

Những người làm chứng trình bày:

Ông Nguyễn Bá Sở xác định nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp là của bố mẹ bà T lớn cho bà T lớn. Năm 1996, bà T lớn đi xây dựng kinh tế mới nên đã bán lại nhà đất cho anh Sơn. Ông Sở được biết anh Sơn, chị T2, anh T3 nhiều lần tôn nền đất, sửa sang nhà cửa. Thỉnh thoảng bà T lớn vẫn về nhà đất đó để thắp hương nhưng các bên không xảy ra tranh chấp gì.

Bà Nguyễn Thị Chắt cho biết: Trước khi vào miền Nam, bà T lớn mời bà, ông Phục, ông Hiền, ông Sở, bà T5, anh Sơn đến nhà đất của bà T lớn họp. Tại buổi hôm đó, bà nghe thấy các bên thống nhất nội Dung bà T lớn bán lại nhà đất cho anh Sơn. Bà không được chứng kiến việc các bên giao tiền và nhà đất cho nhau.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại địa phương, kết quả xác minh thể hiện:

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đang tranh chấp: Theo bản đồ năm 1993: số thửa 171, tờ bản đồ số 04, chủ sử dụng là Nguyễn Thị T. Bà T được cấp GCNQSDĐ với diện tích 355m². Diện tích đất trồng cây lâu năm được trừ vào đất ruộng ngoài đồng của bà T. Bà T lớn là người trực tiếp sử dụng. Đất liền thổ, không có thềm ao. Tài liệu lưu giữ tại địa phương không thể hiện anh Sơn, chị N hay chị T2, anh Vĩnh, anh T3 đứng tên chủ sử dụng đất. Địa phương không xác nhận văn bản nào về việc tặng cho chuyển nhượng đối với diện tích đất trên. Việc các bên chuyển nhượng cho nhau không báo cáo nên địa phương không nắm được. Bà T không sử dụng đất đó từ năm 1996 đến nay. Chị N và anh Sơn đăng ký kết hôn ngày 27-01-1996. Anh Sơn chết ngày 8-4-2008. Sau khi anh Vĩnh chết, chị T2 về đất này sống cùng anh T3. Diện tích đất do UBND xã quản lý nằm trong diện tích đất đang tranh chấp, đề nghị tạm giao cho người

nào được phân chia diện tích đất đó sử dụng cho đến khi Nhà nước có chính sách đối với diện tích đất này.

Diện tích đất 355m² là số liệu đã được chủ sử dụng và các hộ liền kề xác nhận, không có tranh chấp. Năm 2008, địa phương đo lại diện tích đất bằng phương pháp đo máy, thửa đất này có diện tích 383,9m². Sai lệch số liệu là do phương pháp đo khác nhau, không có sự lấn chiếm đất. Từ năm 1996 đến nay, thuê đất do anh Sơn, chị T2, bà K đóng. Đường xóm tại thôn N6, TT L đã được người dân tôn nền và làm lại dẫn đến diện tích đất đang tranh chấp bị trùng thấp. Chủ sử dụng đã tôn nền. Địa phương không nắm được độ cao chênh lệch giữa nền đất mới và nền đất cũ.

Ông Nguyễn Văn Hạnh -Trưởng thôn từ năm 1996 cung cấp: Năm 1996, anh Sơn mang "Đơn đề nghị" có nội Dng bà T lớn giao cho anh Sơn được quyền sử dụng, trông coi, đóng thuế nhà đất, có chữ ký của ông Phục, ông Hiền, ông chỉ xác nhận chữ ký của ông Phục, ông Hiền là người trong nội tộc của nhà bà T đã ký, không xác nhận về nội Dng. Ông không biết ai viết đơn, không được các bên thông báo gì về việc chuyển nhượng nhà đất hay nhận tiền với nhau. Anh Sơn có đến ở nhà đất không thì ông không nắm được. Sau đó ông thấy bà K ở nhà đất này. Vài năm gần đây chị T2 ở cho đến nay. Bà T không đóng thuế nhà đất. Trước đây, diện tích 355m² đất là loại thổ cư nhưng đất trùng so với đường thôn, đường xóm khoảng 50-60cm. Vợ chồng chị T2 ở trên đất có đổ đất để tôn tạo sân và vườn, làm lại nền nhà nên hiện trạng đất mới được như hiện nay. Các hộ giáp ranh với đất do chị T2, anh T3 đang quản lý, sử dụng không có tranh chấp gì về mốc giới.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 27/11/2019, Tòa án nhân dân huyện C căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các điều 131, 133, 136, 400, 691, 692, 693, 696 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 103, 147, 167 Luật đất đai năm 2013. Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T (lớn). Tuyên bố một phần giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu đối với diện tích đất 165,55m² nằm trong thửa đất có số thửa 171, tờ bản đồ số 04, đất đã được UBND huyện Cẩm Bình (*nay là UBND huyện C*) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/1996 mang tên bà Nguyễn Thị T. Địa chỉ: Thôn N6, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

- Xác định: Diện tích 38,5m² được giới hạn bởi các điểm A15A16A17A18A19A20A21 đến A15, làm lối đi chung của hai gia đình bà

Nguyễn Thị T (lớn) và chị Nguyễn Thị T2. Trên đất làm lối đi chung có 01 giếng đào, hai trụ cổng và hai cánh cổng sử dụng chung.

- Chị Nguyễn Thị T2 phải trả lại bà Nguyễn Thị T (T lớn) 165,55m² đất trong đó có 117,8m² đất ở và 47,75m² đất trồng cây lâu năm. Gồm:

Diện tích 146,3m² đất có tứ cận các cạnh của thửa đất như sau: A2A3=8,88m, A1A2=1,65, A1A19=13,36 giáp đất ông Lợi; A3B1=6,09, B1A21=8,64m giáp đất chị T2; A21A20=0,51m, A20A19=9,54m giáp ngõ đi chung; và diện tích 19,25m² đất (trong số 38,5m² đất) làm lối đi chung.

- Tạm giao diện tích 51,5m² đất (do UBND thị trấn L quản lý) và giao diện tích 182,2m² đất ở được giới hạn bởi các điểm A3A4A5A6A7A8A9A10A11A12A13A14A15A21 đến A3; 19,25m² đất (trong số 38,5m² đất lối đi chung) đất trồng cây lâu năm cho chị Nguyễn Thị T2 sử dụng. Trên đất có 01 nhà chính lợp ngói; 01 bếp; 01 khu chuồng gà; 01 nhà vệ sinh; 01 chuồng chó sát nhà chính; sân trệt; tường bao sân cùng toàn bộ cây cối trên đất (thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Văn T3).

- Chấp nhận sự tự nguyện của anh T3: giao toàn bộ trị giá tài sản và công sức của anh có trong số tài sản trên đất đang tranh chấp cho chị T2 quản lý, sử dụng.

- Các đương sự có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị T (T lớn) phải trả lại chị Nguyễn Thị T2 1/2 số tiền chênh lệch giá trị đất từ năm 1996 đến nay là 193.948.500đồng (*một trăm chín mươi ba triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng*);

Buộc bà Nguyễn Thị T (T lớn) phải T4 toán trả chị T2 số tiền san lấp đất là 39.616.000đồng; tiền di dời cây cối trên diện tích 146,3m² đất vườn là 5.000.000đồng; 1/2 trị giá cổng là 483.500đồng; 01 chuồng chó 1.062.000đồng; 01 giàn nho 195.000đ; 02 giàn bầu không 30.000đ, 01 cây lá móc 100.000đ, 01 cây N1lan 100.000đ.

Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Thị T phải trả cho chị Nguyễn Thị T2 240.355.000đồng. (*bằng chữ: Hai trăm bốn mươi triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng*)

Chị Vũ Thị N không phải trả số tiền 8.000.000đồng chênh lệch cho chị Nguyễn Thị T2.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Anh Nguyễn Văn T3 và chị Nguyễn Thị T2 phải di dời toàn bộ cây cối

còn lại trên diện tích đất phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T (T lớn) nêu trên và cây cối nằm trên ranh giới đất giữa hai nhà bà T và chị T2.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T (T lớn) về việc buộc chị Nguyễn Thị T2 phải trả lại toàn bộ diện tích đất và 01 ngôi nhà 03 gian cấp 4 trên đất mà bà Nguyễn Thị T (T lớn) đã chuyển nhượng cho anh Sơn, chị N và anh Sơn, chị N đã chuyển nhượng cho anh Vĩnh, chị T2.

Ngoài ra, bản án còn xử lý về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, trong đó yêu cầu chị T2 phải trả bà T thêm 94m² đất nữa; không đồng ý trả tiền chênh lệch giá trị đất và tiền san lấp vườn, tiền cây và di dời cây; việc cấp sơ thẩm không cho chị N và chị T2 đối chất với nhau là thiếu sót; bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý trả lại 165,55m² đất cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định mục đích của việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng anh Sơn vô hiệu là để hủy bỏ hợp đồng đã giao kết và đòi lại đất. Đối với nội Dung kháng cáo, đề nghị HĐXX buộc chị T2 phải trả cho bà T thêm 96m² đất vì diện tích đất này khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị trừ ruộng 03; không đồng ý trả cho chị T2 tiền công san lấp, tôn tạo, tiền di dời cây như cấp sơ thẩm đã tuyên vì chị T2 tự ý san lấp, tôn tạo, trồng cây mà không được sự đồng ý của bà T, bà T chỉ đồng ý trả chị T2 số tiền 18 triệu đồng như thỏa thuận giữa bà và anh Sơn vào năm 2002; Tòa án cần tiến hành đối chất giữa chị T2 và chị N để xác định mua bán nhà đất giữa hai bên.

Bị đơn chị Nguyễn Thị T2 cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình xác định việc mua bán đất giữa chị và vợ chồng anh Sơn, chị N đã xong từ năm 2001 và chị đã ở ổn định trên đất đó; trên phần đất mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T2 phải trả cho bà T đều đã trồng cây, không phải là đất trống, do đó đề nghị HĐXX không buộc chị T2 phải trả đất cho bà T mà để chị T2 sử dụng toàn bộ đất và trả cho bà T khoản tiền nhất định do hai bên thỏa thuận. Ngoài ra, người bảo vệ quyền lợi của chị T2 còn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị Vũ Thị N (vợ anh Sơn) là người có quyền lợi, N6 vụ liên quan là không đúng mà phải xác định chị N là bị đơn; phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không rõ ràng, khó hiểu.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309

BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị T2; chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm đối với nội Dung T4 toán giá trị một số tài sản là cây cối trên đất giữa bà T và chị T2, đồng thời sửa lại cách tuyên án của phần quyết định cho rõ ràng, phù hợp, đảm bảo việc thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí đầy đủ nên kháng cáo hợp lệ. Tòa án đã triệu tập hợp lệ những người có quyền lợi- N6 vụ liên quan trong vụ án tham gia tố tụng nhưng chỉ anh T3 có mặt, chị N, bà T4, bà T5, bà T bé có đơn đề nghị xét xử vắng, còn những người khác vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[2] Về xác định đương sự trong vụ án: Bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện chị Nguyễn Thị T2 để đòi lại đất vì thừa đất tranh chấp hiện do chị T2 đang quản lý, sử dụng, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T là nguyên đơn, chị T2 là bị đơn trong vụ án là đúng quy định của pháp luật. Chị Vũ Thị N không khởi kiện, không bị kiện nhưng quá trình giải quyết vụ án này có liên quan đến quyền lợi, N6 vụ của chị N nên Tòa án đưa chị N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, N6 vụ liên quan trong vụ án là phù hợp, do đó người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng phải xác định chị N là bị đơn trong vụ án là không có căn cứ.

[3] Về các nội Dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn: Chị Nguyễn Thị T2 không đồng ý trả lại bà T lớn 165,55m² đất vì cho rằng vào năm 1996, bà T đã bán cho vợ chồng anh Sơn, chị N toàn bộ đất và các công trình trên đất, sau đó vợ chồng anh Sơn đã bán lại cho chị với giá 20 triệu đồng, các bên đã giao nhà đất và tiền cho nhau đầy đủ, chị cũng sử dụng nhà đất ổn định từ năm 2004 đến nay. HĐXX nhận thấy mặc dù giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa bà T và vợ chồng anh Sơn, giữa vợ chồng anh Sơn và vợ chồng chị T2 đã thực hiện xong nhưng văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phù hợp với quy định của pháp luật. Cụ thể: Nội Dung không rõ ràng, không đúng về hình thức, không có công chứng, chứng thực, không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vì vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực pháp luật. Thực tế GCNQSD đất vẫn mang tên bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh Sơn chị N đã sửa chữa, xây dựng công trình, tài sản trên một phần

thửa đất và tiếp tục chuyển nhượng nhà đất trên cho chị T2, anh Vĩnh; chị T2 cũng sửa chữa và xây dựng thêm một số công trình trên đất, còn một phần diện tích đất vườn chưa xây dựng công trình. Bà T biết việc này nhưng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, căn cứ quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 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 thì mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T lớn và vợ chồng anh Sơn không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật nhưng bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng công trình trên một phần đất nên cần công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà có phần đất đã xây dựng công trình tài sản kiên cố trên đất; phần đất chưa xây dựng công trình kiên cố thì cần hủy hợp đồng đối với phần đó.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định mục đích cuối cùng của việc khởi kiện là yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh Sơn, giữa anh Sơn và chị T2, đồng thời buộc chị T2 trả lại đất cho bà T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất chưa xây dựng công trình kiên cố tại thửa đất đang có tranh chấp là $165,55\text{m}^2$ là có căn cứ nhưng lại tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng anh Sơn vô hiệu đối với phần đất này là chưa chính xác mà cần tuyên hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng anh Sơn đối với phần đất $165,55\text{m}^2$ như hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP nói trên.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Sơn và vợ chồng chị T2, HĐXX thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng anh Sơn bị hủy một phần đối với diện tích $165,55\text{m}^2$ nên anh Sơn, chị N không có quyền chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng chị T2, việc chuyển nhượng của vợ chồng anh Sơn cho vợ chồng chị T2 đã vi phạm điều cấm của luật nên bị vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Sơn và vợ chồng chị T2 vô hiệu một phần đối với diện tích $165,55\text{m}^2$ là có căn cứ. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T2 cho rằng đối với phần đất $165,55\text{m}^2$ mà Tòa án tuyên vô hiệu, chị T2 thường xuyên trồng cây chứ không bỏ đất trống nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng cả phần đất này nhưng HĐXX thấy mặc dù chị T2 có trồng cây nhưng phần lớn các cây được trồng là cây con giống, thường xuyên được di chuyển (bán cho khách mua), có một số cây không thể di chuyển nhưng số lượng ít, giá trị không lớn và đặc biệt trên phần đất đó chưa xây dựng nhà ở, do đó không có căn cứ để công nhận hợp đồng đối với phần đất $165,55\text{m}^2$ trên như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích của chị T2.

[6] Khi hợp đồng bị hủy bỏ và bị vô hiệu một phần thì bên nhận chuyển nhượng phải trả lại phần đất đã bị hủy và vô hiệu cho bên chuyển nhượng và các bên T4 toán cho nhau phần chênh lệch. Hiện nay chị T2 đang quản lý sử dụng toàn bộ nhà đất đang tranh chấp, tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng anh Sơn đã trả bà T 10 triệu đồng, chị T2 đã T4 toán trả vợ chồng anh Sơn, chị N số tiền 18 triệu đồng nhưng cả chị T2 và chị N không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc giao dịch mua bán nhà đất này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T2 có trách nhiệm trả lại bà T diện tích 165,55m² đất và bà T phải trả lại số tiền chênh lệch về giá trị đất cho chị T2 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của chị T2 không được chấp nhận. Chị T2 được quyền sử dụng diện tích đất còn lại cùng các công trình trên đất gồm nhà ở, công trình phụ. Bà T và chị T2 phải trích ra mỗi bên 19,25m² để làm lối đi chung.

[7] UBND thị trấn L xác định tổng diện tích theo hiện trạng chị T2 đang sử dụng là 418,5m², tăng 63,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T năm 1996, nguyên nhân của việc tăng lên này là do người sử dụng đã san lấp vào phần ao do UBND thị trấn quản lý (ở phía Tây của thửa đất) 30m², còn 33,5 m² tăng lên là do sai số đo đạc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong 63,5m² tăng lên có 51,5m² là đất dôi dư do UBND thị trấn quản lý và tạm giao cho chị T2 sử dụng là chưa chính xác về số liệu, ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T2 nên cần phải xác định lại phần đất dôi dư này là 30m² và tạm giao cho chị T2 sử dụng.

[8] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Đối với nội Dung yêu cầu chị T2 phải trả tiếp 96m²: Người đại diện theo ủy quyền cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều trình bày khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996, bà T đã bị trừ 96m² đất ruộng nên 96m² nằm trong tổng diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất cho anh Sơn, chị N, bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cùng công trình trên đất chứ không tách phần đất nào ra để giữ lại. Anh Sơn, chị N cũng T4 toán giá trị toàn bộ đất và công trình. Vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và vợ chồng anh Sơn, giữa vợ chồng anh Sơn và chị T2 bị hủy và vô hiệu một phần nên chị T2 phải trả lại cho bà T 165,55m² đất (phần không có công trình xây dựng kiên cố), do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T.

[9] Đối với kháng cáo không đồng ý trả chị T2 số tiền chênh lệch giá trị đất từ năm 1996 đến nay là 193.948.500 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên. HĐXX thấy: Tại giấy nhận tiền giữa bà T và anh Sơn vào năm 2002 chỉ thể hiện giá trị nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng năm 1996 là 15 triệu đồng, không thể hiện riêng tiền đất và tiền nhà. Người trực tiếp giao kết hợp đồng với bà T là anh Sơn đã chết, vợ anh Sơn là chị N không biết việc thỏa thuận cụ thể như thế nào. Các công trình mà bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Sơn đã bị sửa

chữa, tôn tạo nhiều lần nên không thể xác định được giá trị công trình tại thời điểm chuyển nhượng năm 1996. Nay bà T xác định năm 1996 bà chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh Sơn với giá 15 triệu đồng trong đó giá trị 355m² đất là 10 triệu đồng, còn 5 triệu đồng là giá trị công trình trên đất, bị đơn và những người có quyền lợi liên quan nhất trí với việc xác định này. Do đó, chỉ có căn cứ xác định giá trị toàn bộ thửa đất mà bà T chuyển nhượng cho anh Sơn vào năm 1996 là 10 triệu đồng. Sau khi vợ chồng anh Sơn nhận chuyển nhượng đất của bà T đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị T2. Các đương sự đều biết việc giao dịch chuyển nhượng đất mặc dù có lập thành văn bản nhưng không có công chứng chứng thực; đất vẫn mang tên bà T nhưng không ai có yêu cầu, đề nghị hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng hay thực hiện các thủ tục đăng ký về đất đai theo quy định trong nhiều năm. Khi anh Sơn chị N, anh T3 chị T2 tôn tạo đất, sửa sang nhà cửa và xây dựng thêm nhiều công trình trên đất, bà T đều biết nhưng không phản đối. Vì vậy, bà T, vợ chồng anh Sơn, vợ chồng chị T2 có lỗi Nng nhau trong việc làm cho một phần giao dịch dân sự giữa các bên bị hủy bỏ và vô hiệu. Anh Sơn đã chết, chị N và cháu N1 không trực tiếp quản lý tài sản tranh chấp, chị N xác định đã nhận lại số tiền 18 triệu đồng bỏ ra mua nhà đất của bà T từ chị T2 nên không còn liên quan gì đến thửa đất đó nữa và đề nghị Tòa án giải quyết trực tiếp giữa chị T2 với bà T lớn.

[10] Như vậy, đối với phần giao dịch dân sự bị hủy bỏ và vô hiệu, bà T và chị T2, anh T3 sẽ thực hiện trao trả đất và T4 toán chênh lệch cho nhau. Phần tài sản chênh lệch từ năm 1996 đến nay, bà T và chị T2, mỗi bên phải chịu 50%. Theo biên bản định giá tài sản, diện tích đất 165,55m² (trong đó có 117,8m² đất ở và 47,75m² đất trồng cây lâu năm) giao cho bà T quản lý, sử dụng có giá trị hiện tại là (117,8m² đất ở x 3.300.000đ)+(47,75m² đất trồng cây x 80.000đ) = 392.560.000 đồng. Vào thời điểm năm 1996, bà T chuyển nhượng cho anh Sơn thì phần đất này có giá trị là (10.000.000đ : 355m²) x 165,55m² = 4.663.000đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị chênh lệch đất tại thời điểm hiện tại so với năm 1996 là 392.560.000 đồng - 4.663.000 đồng = 387.897.000 và buộc bà T phải trả chị T2 1/2 số tiền trên (tương ứng với 50% lỗi) là 193.948.500 đồng là có căn cứ nên kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đối với phần này không được chấp nhận.

[11] Đối với kháng cáo về việc không đồng ý trả bị đơn tiền công san lấp vườn và tiền cây cũng như di dời cây khỏi đất được giao. HĐXX thấy: Bà T được giao trực tiếp sử dụng một phần đất san lấp này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải T4 toán trả anh T3, chị T2 phần công san lấp vườn, lỗi đi là phù hợp. Cụ thể: số tiền san lấp đất bà T phải trả chị T2 là: (69.961.000đ : 292,4m²) x 165,55m² = 39.616.000đ. Anh T3 và chị T2 làm nghề ươm giống cây cảnh và cây ăn quả để bán, các cây cối trên đất do anh chị trồng đa số từ 5 năm tuổi trở xuống và có khả năng di dời, nếu có người mua đến đâu thì anh chị bán đến đó,

bà T không có nhu cầu sử dụng. Vì vậy, chị T2 và anh T3 phải di dời toàn bộ cây cối trên đất và nằm trên ranh giới hai thửa đất để trả lại diện tích đất trống cho bà T. Hiện tại, xác định được số lượng cây trên phần đất trả cho bà T có thể di dời được còn 78 cây bưởi nhỏ, 55 cây mít nhỏ, 05 bụi mẫu đơn to, 02 khóm chuối cảnh, 01 cây bưởi có đường kính gốc 05cm, 01 cây bưởi có đường kính gốc 03 cm. Như vậy, việc trên đất trả cho bà T có các cây cối là có thật, khi chị T2 trồng cây bà T không có ý kiến phản đối nên cấp sơ thẩm buộc bà T phải T4 toán tiền di dời cây cối cho chị T2, anh T3 bằng 5.000.000 đồng là hợp lý. Ngoài ra, qua việc kiểm tra lại hiện trạng xác định trên đất còn 01 cây lá móc trị giá 100.000 đồng. Toàn bộ các công trình gồm nhà, bếp, nhà tắm nằm trên phần đất chị T2 được giao quản lý, sử dụng, chị T2 đã tự tháo dỡ mái, phá một phần tường nhà, bếp, phá tường hoa ngăn giữa sân và vườn. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với thực tế, giao cho bà T quản lý, sử dụng 02 cây lá móc trị giá 200.000 đồng, 01 giàn nho trị giá 195.000 đồng, giá trị 01 trụ cổng và 01 cánh cổng sắt là 483.500 đồng.

[12] Đối với kháng cáo cho rằng Tòa án không tiến hành đối chất giữa chị T2 và chị N để xác định khoản tiền mua nhà đất nhưng HĐXX thấy việc mua bán giữa vợ chồng chị T2 và vợ chồng chị N chỉ có lời khai của chị N và chị T2, ngoài ra không có ai khác chứng kiến. Chị T2 trình bày chị không có chứng cứ nào chứng minh đã trả vợ chồng chị N số tiền 20 triệu đồng nên chấp nhận việc vợ chồng chị đã trả vợ chồng chị N số tiền 18 triệu đồng như lời khai của chị N nên việc đối chất giữa chị T2 và chị N là không cần thiết.

[13] Ngoài những nội Dung các đương sự kháng cáo, HĐXX thấy phần quyết định của bản án có một số nội Dung tuyên chưa rõ ràng nên cần sửa bản án về cách tuyên án trong phần quyết định cho rõ ràng và phù hợp.

[14] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên HĐXX tính lại án phí dân sự sơ thẩm và các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

[15] Các nội Dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị T2. Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T (T lớn), sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ các điều 131, 133, 136, 400, 691, 692, 693, 696, 697 Bộ luật dân sự năm 1995; điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1

Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T (T lớn):

1.1. Hủy một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Nguyễn Thị T (T lớn) và anh Nguyễn Văn Sơn, chị Vũ Thị N; đồng thời tuyên bố vô hiệu một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Nguyễn Văn Sơn, chị Vũ Thị N và chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Văn Vĩnh đối với diện tích $165,55\text{m}^2$ đất thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 04 tại: Thôn N6, thị trấn L, huyện C, tỉnh Hải Dương; đã được UBND huyện Cẩm Bình (*nay là UBND huyện C*) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/12/1996 mang tên bà Nguyễn Thị T,

1.2. Buộc chị Nguyễn Thị T2 phải trả lại bà Nguyễn Thị T (T lớn) diện tích $165,55\text{m}^2$ đất, trong đó có $117,8\text{m}^2$ đất ở và $47,75\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm. Bà T phải trích ra $19,25\text{m}^2$ trong diện tích đất trồng cây lâu năm làm lối đi chung, bà T được quyền sử dụng diện tích đất còn lại là $146,3\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm A1A2A3A21A20A19, trong đó kích thước các cạnh cụ thể là: A1A2 = 1,65m; A2A3= 8,88m; A3A21=14,73m; A21A20=0,51m; A20A19=9,54m; A19A1=13,36m cùng tài sản trên đất (gồm 01 giàn nho; 02 cây lá móc) (*có sơ đồ kèm theo*).

Chị Nguyễn Thị T2 được quyền sử dụng $222,95\text{m}^2$ đất, trong đó có $182,2\text{m}^2$ đất ở và $40,75\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm. Chị T2 phải trích ra $19,25\text{m}^2$ trong diện tích đất trồng cây lâu năm làm lối đi chung, chị T2 còn được quyền sử dụng diện tích đất là $203,7\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm A3A4A5A8A9A10A11A12A13A14A15A20A21, trong đó kích thước các cạnh cụ thể là: A3A4=6,57m; A4A5=7,43m; A5A8=5,60m; A8A9=3,40m; A9A10=15,68m; A10A11=1,57m; A11A12=0,53m; A12A13=6,83m; A13A14=1,07m; A14A15=2,05m; A15A21=3,59m cùng toàn bộ các công trình xây dựng và cây cối trên đất (*có sơ đồ kèm theo*).

Tạm giao diện tích 30m^2 đất (là đất dôi dư do UBND thị trấn L quản lý) cho chị T2 sử dụng được giới hạn bởi các điểm A5A6A7A8, trong đó kích thước các cạnh cụ thể là: A5A6=9,23m, A6A7=4,41m, A7A8=5,1m, A8A5=5,6m.

Các đương sự có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Xác định lối đi chung của bà T và chị T2 có diện tích là $38,5\text{m}^2$ được giới hạn bởi các điểm A15A16A17A18A19A20A21, trong đó kích thước các cạnh cụ thể là A15A16=0,47m; A16A17=4,24m; A17A18=5,89m;

A18A19=3,70m; A19A20=9,54m; A20A21=0,51m. Trên đất làm lối đi chung có 01 giếng đào, hai trụ cổng và hai cánh cổng sử dụng chung (có sơ đồ kèm theo).

3. Bà Nguyễn Thị T (T lớn) phải trả lại chị Nguyễn Thị T2 số tiền chênh lệch giá trị đất từ năm 1996 đến nay là 193.948.500đồng (*một trăm chín mươi ba triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng*);

Anh Nguyễn Văn T3 và chị Nguyễn Thị T2 phải di dời toàn bộ cây cối còn lại trên diện tích đất phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T (T lớn) và cây cối nằm trên ranh giới đất giữa hai nhà bà T và chị T2.

Buộc bà Nguyễn Thị T (T lớn) phải T4 toán cho chị T2 số tiền san lấp đất là 39.616.000đồng; tiền di dời cây cối là 5.000.000đồng; trị giá 01 trụ cổng và 01 cánh cổng sắt là 483.500đồng; 01 giàn nho 195.000đ; 02 cây lá móc 200.000đ.

Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Thị T phải trả cho chị Nguyễn Thị T2 là 239.443.000đồng (*hai trăm ba mươi chín triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Chị Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm (do yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận).

Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.972.000đồng (đã làm tròn). Đối trừ số tiền tạm ứng áp phí đã nộp là 4.353.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001805 ngày 16/8/2017 (do bà T bé nộp thay) và biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001834 ngày 07/6/2017 (do bà T lớn nộp) của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, bà Nguyễn Thị T (T lớn) còn phải nộp 7.619.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị T (T lớn) 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (do anh Mai Công T1 nộp) theo biên lai thu số AA/2017/0007670 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; trả lại chị Nguyễn Thị T2 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2017/0007688 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nhưng bảo lưu số tiền này của bà T và chị T2 để đảm bảo thi hành án khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Các nội Dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Hương Nhu