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

Bản án số: **03** /2022/DS-PT
Ngày: 12-01-2022
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Quân

Các Thẩm phán: Ông Vũ Dũng

Bà Nguyễn Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đông – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

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

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 18/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Yên Bái bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐ-PT ngày 15-12-2021 và số 17/2021/QĐ-PT ngày 27-12-2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn T, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái;

Bị đơn: Ông Hoàng Minh Đ, sinh năm 1932

Địa chỉ: Thôn 09 (Nay là thôn C), xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Hoàng V, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn 09, xã Q, huyện L, tỉnh Yên Bái, văn bản ủy quyền ngày 02-4-2018. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Như H1, sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn T1, xã O, huyện B, tỉnh Lào Cai. Văn bản ủy quyền ngày 28-12-2021. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Thị Thương - Công ty luật TNHH La Defense thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Yên Bái

Địa chỉ: Thị trấn Z, huyện L, tỉnh Yên Bái;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Khắc K – Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc S – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. Văn bản ủy quyền ngày 05-12-2021. (có đơn xét xử vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái

Địa chỉ: Xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh G – Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Việt P – Phó Chủ tịch, văn bản ủy quyền ngày 10-12-2021. (có đơn xét xử vắng mặt)

- Lâm trường LY

Địa chỉ: Thôn 2, xã Q, huyện L, tỉnh Yên Bái

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Tr – Giám đốc. Vắng mặt.

- Ông Tăng Văn T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn 4 (Nay là Thôn D), xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

- Ông Tăng Thanh T2; địa chỉ: Thôn 4 (Nay là Thôn D), xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Long G, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 2, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Có mặt

- Ông Nguyê, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn 2, xã J, huyện L, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

- Ông Hoàng Văn Q1, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn 9 (Nay là thôn C), xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12-02-2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông H nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Minh Đ một thửa đất có chiều mặt đường Quốc lộ 70 là 10m, chiều sâu 50m, diện tích 500 m^2, trừ đất hành lang 100m, còn lại 400 m^2. Trong đó đất ở 200 m^2, đất vườn 200 m^2 tại thôn 09 (nay là thôn C), xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái. Hợp đồng chuyển nhượng do anh Đ1là chồng của chị Hoàng Thị Y1 viết. Ông H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất là 62.000.000 đồng, tiền san gạt là 12.500.000 đồng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 28-5-2005. Ông H đã san gạt đất nhằm mục đích làm nhà tạm trên đất. Ông Đ có nghĩa vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ông H. Nhiều lần ông H đã yêu cầu ông Đ thực hiện hợp đồng nhưng ông Đ không thực hiện. Ủy ban nhân dân xã A hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Diện tích đất đang tranh chấp nguồn gốc là đất rừng sản xuất năm 2002, do chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Yên Bái quy hoạch thành đất dân cư. Lâm trường LY lúc đó đã bàn giao quỹ đất cho Ủy ban nhân dân xã A, huyện L, trước đó hộ ông Đ xin Lâm trường huyện giao cho diện tích đất này để làm đất ở và đất vườn rừng. Năm 2000 cùng diện tích đất 500 m^2 như đã nêu ở trên, ông Tăng Văn T1 trú tại thôn 09, xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp (GCNQSDĐ) ngày 27-10-2003, đến năm 2007 anh Bích chuyển nhượng phần diện tích được cấp cho ông Hoàng Minh Đ, ông H đã yêu cầu ông Đ làm thủ tục sang tên và giao đất cho ông H nhưng ông Đ không thực hiện. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ thực hiện việc giao đất và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H. Nếu không trả đất thì phải trả tiền 700.000.000 đồng.

Trong lời khai bị đơn ông Hoàng Minh Đ, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng V trình bày: Năm 1984 Ủy ban nhân dân xã A, huyện L cắm cho ông Đ lô đất làm nhà, chăn nuôi thả cá, trồng cây, tăng gia sản xuất phục phụ gia đình ở tại thôn 09, xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái. Đến năm 2007 ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 1999 bà Nguyễn Thị CH (mẹ đẻ anh V) chết để lại toàn bộ tài sản đất đai. Gia đình ông Đ sử dụng ổn định từ đó đến nay. Năm 2005 ông Đ thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H, hai bên đã giao đất trên thực địa, ông H san gạt và chuyển mộ trên đất. Ông H đã chuyển cho ông Đ khoản tiền chuyển nhượng đất 62.000.000 đồng và tiền làm thủ cấp Giấy CNQSDĐ. Hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A, huyện L. Theo ý kiến của anh V hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm pháp luật: Thứ nhất chữ ký của chị Hoàng Thị Y2 là giả mạo; thứ hai là ảnh hưởng đến quyền lợi

của những người được thừa kế là các con của bà Nguyễn Thị CH . Hiện tại gia đình ông Đ không có nhu cầu bán đất nữa, nhất trí thanh toán lại cho ông H số tiền 250.000.000 đồng.

Anh Hoàng Văn Q1 trình bày: Anh Quyết là con trai ông Hoàng Minh Đ có hộ khẩu cùng với ông Đ tại thôn 09, xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái. Năm 2005 anh Quyết đang đi học ở Hà Nội về thì được biết ông Đ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H, anh Quyết không nhất trí hợp đồng chuyển nhượng này vì gia đình có đông anh em. Về nguồn gốc diện tích đất này gia đình sử dụng từ năm 1984 đến năm 2007 gia đình được cấp GCNQSDĐ.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Yên Bái trình bày: Việc cấp GCNQSDĐ số AI 058854, số vào sổ H 01194 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24-7-2007 cho ông Hoàng Minh Đ và hồ sơ cấp GCNQSDĐ số S 890029, số vào sổ 01050 QSDĐ/QSDĐ/415/QĐUBH được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Yên Bái cấp ngày 26-12-2002 cho ông Tăng Văn T1 thực hiện đúng trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ. Qua hợp đồng chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày là đúng thực tế. Nay đề nghị ông Hoàng Minh Đ phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H. Nếu ông Đ không thực hiện chuyển nhượng đề nghị ông Đ thanh toán tiền bồi thường hợp đồng cho ông H.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã A trình bày: Ngày 28-5-2005 Ủy ban nhân dân xã A có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn H và ông Hoàng Minh Đ. Diện tích chuyển nhượng là 500m^2 bao gồm cả hành lang giao thông là 100 m^2, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có GCNQSDĐ. Đất không có tranh chấp, địa chỉ thửa đất tại thôn 9 (nay là thôn C), xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái.

Ông Tăng Văn T1 thừa nhận được cấp diện tích 500 m^2 đất tại thôn 9, xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái. Sau khi được cấp được cấp GCNQSDĐ năm 2003 đến năm 2007 đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh Đ, quá trình chuyển nhượng đất anh có ký vào các văn bản có liên quan.

Ông Tăng Thanh T2 (là cán bộ địa chính) thừa nhận việc cấp GCNQSDĐ cho anh Bích nhầm vào diện tích của ông Hoàng Minh Đ, sau đó các bên hợp thức hóa bằng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ và anh Bích.

Ông Nguyễn Quang Tr đại diện Lâm trường LY xác nhận: Phần đất tranh chấp giữa ông H và ông Đ được Lâm trường LY giao lại cho Ủy ban nhân dân xã A, huyện L năm 2002. Cụ thể tại biên bản bàn giao ngày 05-9-2002 gồm 3 khu. Vị trí

tranh chấp giữa ông Đ, ông H nằm trong khu III, khoảnh 10, lô 3 diện tích 3140 m^2. Việc công nhân Lâm trường LY làm nhà trên đất lâm trường là hành vi tự phát, không được sự đồng ý của Lâm trường.

Ông Nguyễn Long G thừa nhận năm 2008 đã nhận chuyển nhượng phần thửa đất số 141, 142 tờ bản đồ 00, diện tích 125 m^2 tại thôn 9, xã A, huyện L, đến năm 2011 ông đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T3 hiện do anh T3 quản lý, việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, từ trước tới khi anh chuyển nhượng cho anh T3 gia đình anh và ông Đ không tranh chấp, việc xác định rang giới đất là không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã được cấp.

Anh Nguyễn Văn T3 thừa nhận năm 2011 anh có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Long G diện tích đất liền kề với diện tích đất là đối tượng tranh chấp của vụ án giữa ông H và ông Đ, việc ông Hoàng V xác định ranh giới đất không chính xác lấn sang phần đất của anh, anh Tý yêu cầu xác định đúng phần đất như các hộ đã được cấp GCNQSDĐ. Tại phiên tòa anh Tý xác nhận ngày 23-7-2019 anh đã được anh Nguyễn Văn H, ông Hoàng V, anh Nguyễn Long G cùng đại diện chính quyền xã A xác định ranh giới, mốc giới thửa đất anh nhận chuyển nhượng của anh Giang không bị trồng lần với thửa đất đang tranh chấp giữa ông H và ông Đ.

Bà Phạm Thị T4, ông Trần Xuân M cùng xác nhận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-5-2005 giữa ông H và ông Đ, bà Tuyết và ông M là những người làm chứng việc chuyển nhượng và được ký vào hợp đồng chuyển nhượng này.

Ngày 07-8-2018, Tòa án nhân dân huyện L đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích đất trên thực địa là 473,7 m^2 trừ đi diện tích hành lang giao thông 100,1 m^2 còn lại 373,6 m^2;

Ngày 11-01-2019, Tòa án nhân dân huyện L đã ra Quyết định số 01/2019/QĐ-ĐG về việc Định giá tài sản; tại biên bản định giá ngày 16-01-2019 và Biên bản xem xét ý kiến của đương sự liên quan đến việc định giá tài sản, Hội đồng định giá đã xác định giá trị diện tích đất tranh chấp là 408.132.000, đồng; giá trị cây trên đất là 1.837.200, đồng.

Ngày 23-7-2019, Tòa án nhân dân huyện L đã tiến hành xác định lại ranh giới thửa đất tranh chấp, các đương sự, anh Nguyễn Long G và anh Nguyễn Văn

T3 xác định diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng giữa ông Đ và anh H là không có sự chồng lấn với các hộ liền kề.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/TCDS-ST ngày 29-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 10 Luật đất đai năm 2013; các Điều 131, 690, 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ Luật dân sự năm 1995; Điều 357 Bộ luật Tố tụng dân năm 2015; điểm b2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết dố 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao; khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 157, 165,271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Hoàng Minh Đ có nghĩa vụ phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-5-2005; H trả cho anh Nguyễn Văn H thửa đất đang tranh chấp diện tích là 473,7 m^2 trừ đi diện tích hàng lang giao thông là 100,1 m^2 còn lại 373,6 m^2, trong đó: Diện tích đất ở 200 m^2; diện tích đất vườn tạp 173,6 m^2 có ranh giới, mốc giới thửa đất: Phía Đông bắc giáp đường Quốc lộ dài 10,04 m, Phía Đông Nam giáp đất ông Hoàng Minh Đ dài 53,57 m; Phía Tây Nam giáp đất ông Hoàng Minh Đ 10 m; Phía Tây bắc giáp đất ông Nguyễn Long G dài 46,89 m; Phần đất đã san gạt diện tích 151,7 m^2 giáp đường Quốc lộ hiện là đất trống; phần đất còn lại chưa san gạt diện tích 322 m^2; trên đất có 05 cây keo vanh từ 40 đến 55 cm, 03 cây xoan vanh từ 25 đến 30 cm, 20 cây gỗ tạp có đường kính từ 5-7 cm, ở tại thôn 9 (nay là thôn C), xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái (Có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn H và ông Hoàng Minh Đ có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Minh Đ số tiền cây trên đất 1.837.200 đồng.

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

Ngày 12-8-2021, ông Hoàng V là đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo không nhất trí bản án số 12/2021/TCDS-ST ngày 29-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện L. Với các nội dung:

- Đề nghị xem xét lại giấy biên nhận chuyển nhượng từ đất vườn tạp sang đất thổ cư lập ngày 02-01-2005; đối với chữ ký của Hoàng Thị Y2 là giả mạo, giấy biên nhận chuyển nhượng đất là vô hiệu;

- Xem xét toàn bộ số tiền 12.500.000 đồng mà ông H trả cho người san gạt là không có căn cứ;

- Xem xét lại đơn xin làm nhà của ông Hoàng Minh Đ lập ngày 23-03-1989 có xác nhận của UBND xã A. Cần làm rõ thừa kế của con trai Hoàng Văn Q1 là người trực tiếp ở với ông Đ và bà CH.

- Xem xét thẩm định tại chỗ lại thửa đất đang tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất giữa ông H và ông Đ diện tích không đúng thực tế;

Ngày 12-8-2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện L có quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12-8-2021 về phần nhận định nội dung vụ án, xác định án phí và tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Minh Đ và ông Nguyễn Văn H ký kết ngày 02-01-2005; đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút một phần kháng cáo về nội dung đề nghị xem xét thẩm định lại thửa đất đang tranh chấp. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H là vô hiệu cả về nội dung và hình thức nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-01-2005 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái phát biểu ý kiến: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS

ngày 12-8-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L sửa bản án sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 29-7-2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Yên Bái theo hướng: Tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-01-2005 giữa ông Hoàng Minh Đ và ông Nguyễn Văn H; Xác định lại án phí dân sự sơ thẩm trong bản án phúc thẩm để đảm bảo tính hiệu lực quyết định bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L và đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm khi thụ lý, giải quyết vụ án đã xác định đúng quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và đã xác định đầy đủ, đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi liên quan vắng mặt thì Đại diện của UBND huyện L và đại diện UBND xã A, huyện L đã có đơn xin xét xử vắng mặt; những người còn lại đều đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi kháng cáo xin rút một nội dung kháng cáo về việc đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ lại diện tích đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét đến nội dung kháng cáo này.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự thấy rằng: Ngày 02-01-2005, giữa ông Hoàng Minh Đ và ông Nguyễn Văn H đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại Thôn 9, xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái có diện tích 10m x 50m = 500m^2 (trừ 100m^2 hành lang giao thông còn 400m^2 sử dụng, trong đó có 200m^2 đất chuyển sang đất thổ cư); giá trị chuyển nhượng là 62.000.000, đồng, mỗi bên chịu 7.500.000,đồng để làm thủ tục. Khi giao kết hợp đồng có các con của ông Hoàng Minh Đ là Hoàng Thị Y2, Hoàng Thị Y1 và anh Trần Xuân Chung làm chứng và cùng ký vào hợp đồng. Ông H đã thanh toán trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Đ. Sau đó đến ngày 28-

5-2005, ông H và ông Đ đã đến UBND xã A xác nhận hợp đồng. Trong năm 2005, ông H và ông Đ đã thuê người san gạt, di dời một số ngôi mộ trên đất.

Sau khi đã giao kết hợp đồng và nhận đủ tiền ông Hoàng Minh Đ đã không thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Ông H đã nhiều lần yêu cầu ông Đ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông nhưng ông Đ không thực hiện.

Ngày 12-02-2018, ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Minh Đ phải thực hiện hợp đồng đã giao kết, bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng, nếu không thực hiện thì phải thanh toán trả ông H số tiền 700.000.000,đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Ông Hoàng Minh Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng V thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 02-01-2005 giữa ông Đ và ông H là đúng nhưng cho rằng việc ông Đ chuyển nhượng đất là tài sản chung của hộ gia đình mà tại thời điểm năm 2005 còn có anh Hoàng Văn Q1 (là con trai ông Đ) cùng sống chung với ông Đ; việc ông Đ chuyển nhượng đất không có sự nhất trí của các con ông Đ, ngoài ra chữ ký của chị Hoàng Thị Y2 trong hợp đồng là giả mạo nên Bản hợp đồng trên không có giá trị pháp lý, ông Việt đề nghị được trả lại tiền cho ông H số tiền 250.000.000, đồng.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền đất ngày 02-01-2005 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Minh Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, hợp đồng được lập thành văn bản, có sự chứng kiến của ba người làm chứng, đã được UBND xã A chứng thực và trong quá trình tố tụng tại Tòa án hai bên đều thừa nhận hợp đồng đã giao kết nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-01-2005 giữa hai bên đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng, khi giao kết cả hai bên đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; thửa đất chuyển nhượng khi giao kết hợp đồng đang do bên chuyển nhượng là ông Hoàng Minh Đ trực tiếp chiếm hữu, sử dụng mặc dù lúc đó ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có một trong các loại giấy tờ khác quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nguyên nhân là do năm 2003 anh Tăng Văn Tích khi đó là cán bộ địa chính xã đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tăng Văn T1 nhầm vào diện tích đất này của ông Đ, khi chuyển nhượng cho ông H, bản thân ông Đ không biết việc này, sau đó giữa ông Tăng Văn T1 và ông Hoàng Minh Đ đã làm thủ tục chuyển nhượng lại đất cho ông Đ và ông Hoàng Minh Đ đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất năm 2007. Như vậy, diện tích đất chuyển nhượng, sau khi giao kết hợp đồng đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02-01-2005 không bị coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Xét khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông Đ tham gia với tư cách cá nhân và diện tích đất chuyển nhượng khi được cấp quyền sử dụng đất chỉ mang tên một mình ông Hoàng Minh Đ, nội dung này đã được UBND huyện L xác định lại tại Công văn số 3423/UBND-TNMT ngày 16-12-2021 và tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng V cũng thừa nhận diện tích đất này là cấp cho cá nhân ông Hoàng Minh Đ nên có đủ căn cứ để xác định diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 02-01-2005 thuộc quyền sử dụng đất của cá nhân ông Hoàng Minh Đ.

Từ những phân tích trên, thấy rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-01-2005 giữa ông Hoàng Minh Đ và ông Nguyễn Văn H cần được công nhận là hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực thi hành với các bên.

[3] Xét quyết định của Toà án cấp sơ thẩm; Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện L và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp được thực hiện đầy đủ; các bên đương sự và những người có quyền lợi liên quan đã thống nhất xác định được ranh giới không có sự chồng lấn với các hộ xung quanh; đã xác định diện tích đất trên thực địa là 473,6 m^2 trừ đi diện tích hành lang giao thông 100,1 m^2 còn lại 373,6m^2 ; các đương sự cũng thống nhất với kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 28-5-2005, phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất tranh chấp 473,6 m^2 tại thôn 9 (nay là thôn C), xã A, huyện L, tỉnh Yên Bái là có căn cứ pháp luật.

Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh Đ và ông Nguyễn Văn H là vô hiệu vì lý do quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình và chữ ký của người làm chứng Hoàng Thị Y2 là giả mạo. Nội dung này Hội đồng xét xử đã nhận định phân tích ở trên thì diên tích đất ông Đ chuyển nhượng được xác định là tài sản riêng của ông Hoàng Minh Đ; các bên đương sự đều thừa nhận việc

giao kết hợp đồng giữa hai bên, ông Nguyễn Văn H cũng xác định chị Hoàng Thị Y2 có mặt khi hai bên giao kết hợp đồng và giao nhận tiền nhưng người ký làm chứng trong bản hợp đồng là chị Hoàng Thị Y1 (chị gái chị Yến) ký hộ và đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rõ trong bản án việc không nhất thiết phải giám định do còn có người làm chứng khác và hợp đồng đã được UBND xã chứng thực. Do đó, các nội dung kháng cáo này của đại diện bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Đối với nội dung kháng cáo về việc Tòa án không xem xét Đơn xin cấp đất làm nhà của ông Đ ngày 23-4-1984 đã được UBND xã A xác nhận ngày 23-3-1984. Nội dung này đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá đầy đủ vì diện tích đất tranh chấp trước năm 2002 là đất của Lâm trường LY. Năm 2002, Lâm trường mới chuyển giao cho UBND xã A còn đơn xin đất của ông Đ là từ năm 1984; mặt khác về hình thức thì trong đơn có những nội dung bị sửa chữa; ngày xác nhận của UBND xã (23-3-1984) lại có trước ngày làm đơn (23-4-1984). Ngoài ra đây mới chỉ thể hiện là gia đình ông Đ có đơn xin đất nhưng không có bất kỳ một tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc UBND xã đã giao đất cho ông Hoàng Minh Đ. Như vậy nội dung kháng cáo này của đại diện bị đơn cũng không có căn cứ để chấp nhận.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viểm sát nhân dân huyện L về phần nhận định trong bản án, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm khi nhận định đã nêu chưa đầy đủ, chưa chính xác về mặt câu chữ ý kiến của kiểm sát viên, tuy nhiên về nội dung đề nghị của kiểm sát viên về hướng giải quyết vụ án là phù hợp thống nhất với quyết định của Hội đồng xét xử sơ thẩm, do đó về nội dung này cần được rút kinh nghiệm với tòa án cấp sơ thẩm.

Về nội dung kháng nghị phần án phí dân sự sơ thẩm, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án ngày 11-8-2021 đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; mặt khác ông Hoàng Minh Đ là người thuộc đối tượng được xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm nhưng không thực hiện các thủ tục quy định tại Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 nên không được miễn án phí là đúng, do đó nội dung kháng nghị này là không có căn cứ để chấp nhận.

Về nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm khi quyết định đã không tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh Đ và ông Nguyễn Văn H, Hội đồng phúc thẩm thấy rằng: Trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng còn bị đơn phản đối cho rằng hợp đồng là vô hiệu, nên việc Tòa án sơ thẩm không quyết định công nhận hợp đồng là thiếu sót, tuy nhiên không làm thay đổi bản chất của vụ án vì

trong phần nhận định và quyết định của bản án Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và kết luận về tính có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-01-2005. Do đó không nhất thiết phải sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Từ những nhận định phân tích nêu trên thấy rằng toàn bộ kháng cáo của đại diện bị đơn và kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12-8-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L là không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12-8-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L và toàn bộ kháng cáo của ông Hoàng V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hoàng Minh Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/TCDS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Yên Bái.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Hoàng V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Yên Bái theo biên lai thu tiền số AA/2017/0008619 ngày 17-8-2021. Người kháng cáo đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự; (10)
- Người BVQ&LIHP của Bị đơn;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, TA. (12b)

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

Phạm Hồng Quân