

Bản án số 197/2019/DS-PT

Ngày 18/10/2019

Về “*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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Cầu, ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án dân sự thụ lý số 214/2019/TLPT-DS ngày 08/8/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1301/2019/QĐ-PT ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ: Khóm 3, thị trấn H, huyện H, tỉnh Quảng Trị. Ông L vắng mặt có *Đơn xin vắng mặt và hoãn phiên tòa* đề ngày 17/10/2019.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn H1; địa chỉ: Thôn T, xã H2, huyện H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 20/3/2019 của ông H1 là ông Trần Văn V (Cán bộ Văn phòng Luật sư TP), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn H1: Luật sư Lê Tấn P - Văn phòng Luật sư T1, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2.2. Ông Trần Văn Th; địa chỉ: thôn T, xã H2, huyện H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

2.3. Ông Nguyễn H3; địa chỉ: Thôn T, xã H2, huyện H, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.4. Ông Phạm Văn Ph; địa chỉ: Thôn T, xã H2, huyện H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

2.5. Ông Nguyễn Th1; địa chỉ: Thôn T, xã H2, huyện H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ trụ sở: Thị trấn H, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện H là ông Nguyễn Giáp (Phó Chủ tịch UBND huyện H), có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Th2; địa chỉ: Khóm 3, thị trấn H, huyện H, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

3.3. Ông Lê Anh Q, bà Nguyễn Thị Gấm N; địa chỉ: Khóm 5, TT H, huyện H, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn H4; địa chỉ: Thôn T, xã H2, huyện H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị T2;

3.6. Ông Nguyễn M;

3.7. Bà Võ Thị H5;

3.8. Ông Nguyễn Văn K;

3.9. Bà Nguyễn Thị H6;

3.10. Bà Nguyễn Thị Bích L1;

3.11. Ông Chung B;

3.12. Ông Nguyễn Văn P;

3.13. Bà Bùi Thị Bích D;

Bà T2, ông M, bà H5, ông K, ông H3, bà L1, ông B, ông P, bà D trú cùng địa chỉ: Thôn T, xã H2, huyện H, tỉnh Quảng Trị và đều ủy quyền cho ông Nguyễn H1 (là bị đơn trong vụ án) tham gia tố tụng.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn L - Nguyên đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2015 (sửa đổi, bổ sung ngày 07/11/2018) và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Ngày 20/7/1997, nhóm 5 hộ gồm hộ ông Nguyễn H7, hộ ông Trần Văn Th, hộ ông Nguyễn Th1, hộ ông Nguyễn H3 và hộ ông Phạm C (cha ông Phạm Văn Ph) ký *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp*, chuyển nhượng cho ông L 16,9 ha đất và cây trồng trên đất với giá 17.000.000 đồng, ông L đã thanh toán ngay 15.700.000 đồng, còn lại 1.300.000 đồng hẹn khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng ông L thanh toán nốt. Do thời điểm chuyển nhượng, nhóm 5 hộ chưa có đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất nên nhóm 5 hộ thỏa thuận giao cho ông Nguyễn H1 làm thủ tục xin cấp đất, sau đó ông H1 có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông L. Thực hiện thỏa thuận trên, ông H1 làm thủ tục xin cấp đất và được UBND huyện H giao 16,9 ha đất lâm nghiệp tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997; đây chính là diện tích 05 hộ đã khai hoang và chuyển nhượng cho ông L ngày 20/7/1997. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 1997, gia đình ông L đã tiếp quản chăm sóc, trồng mới cây trên đất, đến năm 2009 khai thác rừng trồng, không bị ai khiếu nại. Ông L nhiều lần nhắc nhở ông H1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng ông H1 không thực hiện. Năm 2010, hộ ông Nguyễn H1, hộ ông Nguyễn H3, hộ ông Trần Văn Th, hộ anh Phạm Văn Ph (con trai ông Phạm C), hộ ông Nguyễn Th1 vào chiếm đất của ông L để trồng rừng nên

ông L liên tục khiếu nại đến chính quyền địa phương. Ông Nguyễn H1 đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 16,9ha giao theo Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nhóm hộ ông Nguyễn H1, hộ ông Trần Văn Th, hộ ông Nguyễn H3, hộ ông Phạm Văn Ph, hộ ông Nguyễn Th1 trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/7/1997; buộc ông Nguyễn H1 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng 16,9ha đất được giao theo Quyết định số 470/QĐ-UBND cho ông L; yêu cầu nhóm 5 hộ bồi thường thiệt hại 659.000.000 đồng trong trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- *Bị đơn là ông Nguyễn H1 trình bày:* Ông L khởi kiện, nhưng không xác định được diện tích đất nào là của ông L và đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuân theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật, không có tranh chấp là hợp pháp. Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trồng cây lâm nghiệp; từ khi nhận chuyển nhượng đến nay đã 20 năm ông L mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng là hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị Tòa án căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đình chỉ giải quyết vụ án.

- *Bị đơn là ông Trần Văn Th trình bày:* Năm 1997 nhóm 05 hộ các ông chỉ chuyển nhượng cây lâm nghiệp, không chuyển nhượng đất cho ông L vì thời điểm đó UBND xã H2 chưa giao đất cho nhóm 05 hộ các Ông. Năm 2002 ông L xin khai thác cây và đã bán được 10.500.000 đồng. Năm 2005 ông L khai thác bán cây bán được 60.000.000 đồng. Diện tích đất theo Giấy chuyển nhượng ngày 20/7/1997 không phải là diện tích đất được giao theo Quyết định 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 mà UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn H1 nên ông Th cũng không có quyền sử dụng diện tích đất ông L tranh chấp. Ông Th có nhận 2.000.000 đồng của ông L là nhận tiền bán cây.

- *Bị đơn là ông Nguyễn H3 trình bày:* Ông không có hành vi lấn chiếm đất trái phép và trồng cây trên đất của ông L nên việc ông L yêu cầu nhóm 05 hộ trong đó có hộ Ông bồi thường là không có cơ sở. Ông không chuyển nhượng đất cho ông L vì *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997 vì không có chữ ký của Ông. Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H cấp đất cho ông Nguyễn H1; số tiền Ông nhận là tiền bán cây cho ông L; vì vậy, Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L.

- *Bị đơn là anh Phạm Văn Ph trình bày:* Nguồn gốc đất theo *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997 là đất của cha anh là ông Phạm C cùng một số hộ khác sử dụng trồng cây lâm nghiệp. Theo *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997 thì nhóm 05 hộ chỉ bán cây lâm nghiệp trồng trên đất, không chuyển nhượng đất vì tại thời điểm đó UBND xã H2 chưa giao đất cho nhóm 05 hộ. Diện tích đất tại *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997 thì UBND xã H2 giao cho ai sử dụng anh Ph không biết và anh khẳng định diện tích đất này không phải là diện tích đất UBND huyện H giao cho ông Nguyễn H1 tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997; còn số tiền 2.000.000 đồng cha của Anh nhận là tiền bán cây cho ông L.

- Bị đơn là ông Nguyễn Th1 trình bày: Ông có ký Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp ngày 20/7/1997, nhưng nhóm 05 hộ chỉ bán cây, không chuyển nhượng đất cho ông L; tiền ông nhận là tiền bán cây cho ông L; tuy nhiên, có lúc ông Th1 thừa nhận “ông H1 đại diện nhóm hộ để làm thủ tục cấp đất cho nhóm hộ”, sau khi nhóm 5 hộ khai hoang đất rừng và trồng cây thì có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ đất và cây trồng trên đất cho ông L, ông Th1 có nhận tiền của ông L và “có đưa lại 200.000 đồng cho ông L và ông H1 để đi làm giấy tờ về việc chuyển nhượng đất rừng” (bút lục 851, 84).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th2 (vợ ông L) thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND huyện H trình bày: Năm 1997, nhóm 05 hộ gồm ông Nguyễn H1, hộ ông Trần Văn Th, hộ ông Nguyễn H3, hộ ông Phạm Văn Ph và hộ ông Nguyễn Th1 có khai hoang được một diện tích đất. Sau đó, ông Nguyễn H1 đứng tên xin giao đất nên tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 UBND huyện H giao đất lâm nghiệp cho ông Nguyễn H1 với diện tích 16,9ha có vị trí: Lô D1-D3, khoảnh 1, tiểu khu ngoài. Ngày 28/9/2001, UBND huyện H ban hành Quyết định số 680/2001/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp cho các hộ dân, trong đó có hộ ông Nguyễn H1 được cấp 27,1 ha, trong đó có khoảnh K1 lô D1 diện tích 6,5 ha; lô D2 diện tích 4,7 ha; lô D3 diện tích 5,7 ha là diện tích đất lâm nghiệp được UBND huyện H cấp tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997. Diện tích đất nhóm 05 hộ chuyển nhượng cho ông L có phải là diện tích đất ông Nguyễn H1 được giao tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 thì UBND huyện H không xác định được vì việc chuyển nhượng (nếu có) chỉ là giấy viết tay không có công chứng chứng thực, không lưu trữ tại UBND huyện H. Tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 UBND huyện H giao đất cho ông Nguyễn H1, nhưng khi giao không có tọa độ và đến bản đồ địa chính năm 2006 cũng chưa xác định diện tích đất này thuộc thửa nào, tờ bản đồ nào nên phải đi đo đạc thực tế mới xác định được vị trí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Q trình bày: Ông Bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn H1 28.984m², nhận chuyển nhượng của ông Võ Công H8 12.612m², thành tổng diện tích 41.596m² và đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 665273 ngày 09/8/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 665399 ngày 13/5/2010 và đã trồng rừng trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng nên đề nghị Tòa án giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã H2 cho biết: Diện tích đất UBND huyện H giao theo Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 hiện tại do gia đình ông H1, và gia đình ông Q, bà N quản lý, sử dụng. Ông Q, bà N nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông H1 nằm trong diện tích đất được giao theo Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H. Hộ ông H1 và hộ ông Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích đất rừng sản xuất. Sau khi hộ ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 được thu

hội. UBND xã H2 không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 05 hộ cho ông L năm 1997; nếu có thì việc chuyển nhượng viết giấy tay không có xác nhận của chính quyền địa phương nên không hợp pháp. Diện tích đất mà nhóm 05 hộ chuyển nhượng cho ông L ngày 20/7/1997 có phải là diện tích đất mà hộ ông H1 được giao theo Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H hay không thì UBND xã H2 không xác định được.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 28/7/2016, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Trị quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn L, buộc ông Nguyễn H1 trả ông L giá trị quyền sử dụng diện tích đã chuyển nhượng là 446.160.000 đồng.

- Ông Nguyễn H1 kháng cáo, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2016/DSPT ngày 22/11/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H để xét xử sơ thẩm lại vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 28/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L với nhận định (tóm tắt): (i). Vụ việc xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, không yêu cầu xem xét, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính*”; (ii). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo nội dung Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp ngày 20/7/197 chưa có hiệu lực pháp luật, ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông L cho rằng các bị đơn lấn đất nên yêu cầu trả đất là không có cơ sở để được chấp nhận.

- Ông Nguyễn Văn L kháng cáo;

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 123/2018/DS-PT ngày 22/8/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết sơ thẩm lại với nhận định (tóm tắt): (i). Có việc 05 hộ gia đình ký Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp ngày 20/7/1997 chuyển nhượng đất cho ông L với giá 17.000.000 đồng, ông L đã giao trước 8.000.000 đồng, còn lại hẹn khi hoàn thành thủ tục sang tên sẽ thanh toán đủ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức, không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; sau khi nhận chuyển nhượng đất, sử dụng khai thác thời gian dài, nhưng ông L không kê khai đăng ký; ngoài ông L đang sử dụng đất thì còn có nhiều người khác sử dụng đất và họ đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc sử dụng đất của họ là hợp pháp; (ii). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định vụ việc xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng quá trình giải quyết nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, không yêu cầu xem xét, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ đó bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng; lẽ ra, phải xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản có trên đất gồm những gì, của

ai? trường hợp tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cần xác định thiệt hại, lỗi để buộc bồi thường thiệt hại.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 03/5/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, nhận định (tóm tắt): (i). Xác định quan hệ tranh chấp phải giải quyết trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; (ii). Tại phiên tòa ông L rút yêu cầu khởi kiện buộc nhóm 5 hộ tháo dỡ nhà ở, thu dọn cây trồng trả lại đất và rút yêu cầu hủy Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H mà chỉ còn giữ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để buộc những hộ đã chuyển nhượng đất cho ông L bồi hoàn quyền sử dụng đất bằng giá trị; (iii). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức hợp đồng; khi xác lập hợp đồng bên chuyển nhượng chưa có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất; từ khi nhận chuyển nhượng ông L không kê khai và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông L mới thanh toán trước 8.000.000 đồng, nhưng đã khai thác bán cây 02 lần được 75.000.000 đồng; không có cơ sở xác định vị trí diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng là đất nhóm 05 hộ khai hoang theo Đơn xin nhận đất trồng rừng ngày 06/7/1997 cũng như là đất ông H1 được UBND huyện H giao theo Quyết định số 470/QĐ-UB ngày 31/12/1997; (iv). Đối với vấn đề thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của ông H1 thì thấy tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm ông L thừa nhận năm 2002 ông L biết hộ ông H1 được UBND huyện H giao đất theo Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997, nhưng đến năm 2010 ông L khiếu nại và đến năm 2014 ông L mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện; từ đó, quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015; khoản 3 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L đã rút phần yêu cầu buộc nhóm hộ ông Nguyễn H1, ông Trần Văn Th, ông Nguyễn H3, anh Phạm Văn Ph (con ông Phạm C) chấm dứt hành vi lấn chiếm đất đai trái phép, tháo dỡ nhà ở, thu dọn cây trồng để trả lại đất cho ông L và yêu cầu hủy Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn H1.

2. Đình chỉ giải quyết vụ án thụ lý số 16/2018/TLST-DS ngày 24/9/2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do thời hiệu khởi kiện đã hết.

3. Trả lại đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ kèm theo cho đương sự nếu có yêu cầu.

4. Ông Nguyễn Văn L phải chịu số tiền 4.350.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tại Tòa án sơ thẩm huyện H và 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; tổng cộng là 7.350.000 đồng, ông L đã nộp đủ.

6. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 15.180.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tiền số 000712 ngày 30/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

- Ngày 25/02/2018, ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn H1 trả lại đất đã chuyển nhượng cho ông bằng giá trị là 659.000.000 đồng vì các lý do:

+ Trước năm 1984, nhóm 05 hộ gồm: hộ ông Nguyễn H1, hộ ông Trần Văn Th, hộ ông Nguyễn H3, hộ ông Nguyễn Th1 và hộ ông Phạm C cùng khai hoang lô đất trống, đồi núi trọc tại thôn T, xã H2, huyện H, tỉnh Quảng Trị để trồng bạch đàn, trầm hoa vàng theo chủ trương chung của nhà nước. Sau khi san ủi và trồng mới cây rừng trên toàn bộ diện tích ước tính khoảng hơn 10 ha, thì đến ngày 06/7/1997 nhóm 05 hộ trên đã làm *Đơn xin xác nhận đất rừng* đối với diện tích đất ghi rõ vị trí, ranh giới thửa đất đã trồng mới rừng trên 10ha, Đơn được UBND xã H2 xác nhận *đủ điều kiện quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ diện tích đất canh tác trồng rừng*. Ngày 20/7/1997, nhóm 05 hộ trên thống nhất chuyển nhượng toàn bộ đất và cây trồng trên đất cho Ông với giá 17.000.000 đồng, hai bên đã ký *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp*; Ông đã thanh toán ngay 15.700.000, còn lại hẹn thanh toán đủ khi hoàn thành thủ tục sang tên. Do tại thời điểm chuyển nhượng nhóm 5 hộ chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nên 05 hộ và ông thống nhất giao cho ông Nguyễn H1 đứng tên làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi xong ông H1 có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho gia đình ông và gia đình ông đã vào sử dụng đất trồng rừng từ năm 1997 đến năm 2009 thì khai thác rừng. Ông H1 làm thủ tục xin cấp đất và đã được UBND huyện H giao đất theo Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997, nhưng ông H1 cố tình trốn tránh không thực hiện thủ tục sang tên ông. Sau khi gia đình ông khai thác rừng xong, chuẩn bị trồng mới thì hộ gia đình ông H1, ông Th, ông H3 và anh Ph (con trai ông Phạm C) đã vào chiếm lại toàn bộ đất trồng mới rừng; riêng hộ ông Th1 là một trong 05 nhóm hộ đã bàn giao đất cho gia đình ông. Ông đã khiếu nại liên tục, nhưng chính quyền không giải quyết được nên ông khởi kiện. Quá trình khởi kiện ông phát hiện ông H1 đã tách thửa chuyển nhượng cho nhiều người và những người nhận chuyển nhượng đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã trồng mới cây rừng trên đất.

+ Gia đình ông đã nhận chuyển nhượng đất, sử dụng ổn định từ năm 1997-2009 nên theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 thì: “... b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 điều 50 của Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”. Tại thời điểm nhóm 05 hộ chuyển nhượng và giao đất, cây trồng trên đất cho ông thì đã có xác nhận của UBND xã nơi có đất, nhưng sau khi giao tài sản, thửa đất khai hoang đã được cấp đất theo Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 cho hộ ông Nguyễn H1

nên đây là một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 50 của Luật đất đai năm 2003. Do đó việc chuyển nhượng theo *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997 không bị vô hiệu. Do ông H1 đã chiếm dụng toàn bộ thửa đất và đã chuyển nhượng cho nhiều người khác, không thu hồi lại được nên ông yêu cầu Tòa án buộc ông H1 trả ông quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng bằng giá trị là 659.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện cho bị đơn (ông Nguyễn H1) đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về tố tụng thì từ khi thụ lý đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ nội dung *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997 xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có cơ sở, đúng pháp luật. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì tranh chấp trong vụ án này khi chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực; nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm các điều kiện này. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định năm 2014 ông L khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện là không đúng nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn là ông Nguyễn H1, ông Trần Văn Th, ông Nguyễn Th1 và anh Phạm Văn Ph trả lại diện tích mà ông L đã nhận chuyển nhượng của họ theo nội dung *Giấy bán chuyển nhượng đất đã trồng cây Lâm nghiệp* ngày 20/7/1997; buộc ông Nguyễn H1 thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng diện tích đất ông H1 được giao tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H sang tên ông Nguyễn Văn L; trường hợp nếu Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu nhóm hộ phải bồi thường cho ông L thiệt hại phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu số tiền 659.000.000 đồng. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án là

“*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2]. Đối với trình bày của ông Nguyễn H1 đề nghị Tòa án xác định đến năm 2014 ông Nguyễn Văn L mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập theo nội dung *Giấy bán chuyển nhượng đất đã trồng cây Lâm nghiệp* ngày 20/7/1997 là đã hết thời hiệu khởi kiện thì Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ông L trình bày khi 05 hộ ký *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997 chuyển nhượng 16,9 ha đất và cây trồng trên đất cho ông L thì do chưa có giấy tờ sử dụng đất hợp pháp nên nhóm 5 hộ thỏa thuận giao cho ông Nguyễn H1 đứng tên làm thủ tục xin cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông L, sau đó ông H1 sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông L; ngay sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông L đã tiếp quản sử dụng đất trồng rừng đến năm 2009 thì thu hoạch cây; năm 2010 bị nhóm 05 hộ vào chiếm lại đất để trồng rừng. Ông Nguyễn Th1 (một trong 5 hộ ký tên tại *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997) thừa nhận “ông H1 đại diện nhóm hộ để làm thủ tục cấp đất cho nhóm hộ”, sau khi nhóm 5 hộ khai hoang đất rừng và trồng cây thì có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ đất và cây trồng trên đất cho ông L, ông Th1 có nhận tiền của ông L và “có đưa lại 200.000 đồng cho ông L và ông H1 để đi làm giấy tờ về việc chuyển nhượng đất rừng” (bút lục 851, 84). Như vậy, ông L và ông Th1 trình bày phù hợp nhau là có việc nhóm 05 đã khai thác đất, trồng rừng từ trước; sau đó, ủy quyền cho ông Nguyễn H1 đứng tên làm thủ tục xin cấp đất và ông H1 sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho ông L. Xét, mặc dù ông L khai (tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm) rằng năm 2002 ông L biết hộ ông H1 được UBND huyện H giao đất theo Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997; tuy nhiên, như trình bày thống nhất nêu trên của ông L và ông Th1 thì việc năm 2010 ông L khiếu nại, năm 2014 ông L khởi kiện là không hết thời hiệu khởi kiện vì thời hiệu khởi kiện 3 năm tính từ khi quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, ông H1 chậm trễ thực hiện nghĩa vụ nhận ủy quyền với nhóm 5 hộ, nhưng ông H1 chưa chính thức từ chối nhận ủy quyền nên quyền và lợi ích hợp pháp của ông L chưa bị xâm phạm. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhóm 5 hộ với ông L theo nội dung *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997 tuy chưa được công chứng, chứng thực; nhưng ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất ông L đã vào sử dụng đất trồng rừng đến năm 2009 khai thác cây, nhóm 5 hộ không phản đối và ngày 31/12/1997 UBND huyện H đã có Quyết định số 470/QĐ-UBND giao đất rừng cho hộ ông Nguyễn H1 và đến năm 2010 ông L mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nên theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 thì: “... b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003) và điểm a.6 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền)

tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định năm 2002 ông L biết hộ ông H1 đã được UBND huyện H giao đất theo Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997, nhưng đến năm 2010 khiếu nại, năm 2014 mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện, là không đúng.

[3]. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 như trích dẫn nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo nội dung *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997, ghi tên các ông Nguyễn H1, Phạm C, Trần Văn Th, Nguyễn Th1, Nguyễn H3 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn L, cuối giấy có chữ ký đề tên các ông Nguyễn H1, Nguyễn Th1, Phạm C, Trần Văn Th - bút lục 03) không bị coi là vô hiệu. Mặt khác, tranh chấp giữa các bên diễn ra liên tục, kéo dài đến nay và quy định tại Bộ luật dân sự năm 1995 và Bộ luật dân sự năm 2015 về nội dung và hình thức đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không khác nhau nên Bộ luật dân sự năm 2015 được áp dụng khi giải quyết tranh chấp trong vụ án này. Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “...2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Như vậy, theo hướng dẫn tại Phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 nêu trên thì khi về giải quyết lại vụ án cần xác minh, làm rõ tỷ lệ số tiền nhận chuyển nhượng ông L đã giao cho bên chuyển nhượng để buộc bên chuyển nhượng thanh toán theo tỷ lệ giá trị quyền sử dụng đất theo thời giá hiện nay; nếu ông L đã thanh toán được ít nhất 2/3 nghĩa vụ theo giao dịch thì có thể buộc các bên thực hiện hoàn tất hợp đồng. Tuy nhiên, thực tế, sau khi chính thức được UBND huyện H giao đất tại Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 thì ông H1 đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng ông Lê Văn Q, vợ chồng ông Q đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông Q là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015; hơn nữa, ông L cũng có đề nghị được nhận tiền theo thời giá. Vì các lẽ trên, khi về giải quyết lại vụ án cần căn cứ các quy định của pháp luật đã viện dẫn nêu trên; căn cứ quy định về điều kiện người sử dụng đất rừng sản xuất; xác định vị trí, diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng theo nội dung *Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp* ngày 20/7/1997, diện tích đất còn lại, nguyên nhân biến động để giải quyết vụ án bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại nên ông L được hoàn trả tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết 326/2016/NQ-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, xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật;

3. Hoàn trả ông Nguyễn Văn L 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông L đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/000618 ngày 07/6/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị (2 bản kèm hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại);
- Vụ pháp chế & quản lý khoa học TANDTC;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân