TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/DSPT
Ngày: 13/4/2023
V/v "*Tranh chấp về hợp đồng chuyểnnhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Dung

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Hiệu

Ông Lê Ngọc Lâm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Cao Thị Thu Trang – Thư ký TAND Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:*** Ông Nguyễn Văn Chuỳ – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công Ki vụ án thụ lý số: 11/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2023,giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn K, sinh năm 1956. Có mặt

Bà Lê Thị H, sinh năm 1959. Có mặt

Địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Văn Huân – Luật sư thuộc Côgn ty TNHH Dương Gia, đoàn luật sư Hà Nội. Có mặt

Địa chỉ: Số 858, đường Kim Giang, xã Thanh Liệt, huyện Thanh Trì, Tp. Hà Nội.

Bị đơn: Anh Lê Xuân G, sinh năm 1986. Có mặt

Chị Phạm Thị T, sinh năm 1990. Có mặt

Địa chỉ: thôn 1, xã H, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. UBND xã H. Có đơn xin xét xử vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Cảnh – chức vụ: Chủ tịch UBND xã

Người được ủy quyền: Ông Lê Phạm Thảo – Phó Chủ tịch UBND xã..

2. Anh Lê Văn T, sinh năm 1983. Có đơn xin vắng mặt

3. Anh Lê Văn T, sinh năm 1985. Có đơn xin vắng mặt

4. Chị Lê Thị T, sinh năm 1981. Có mặt

Đều có địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

5. Chị Lê Thị N, sinh năm 1991. Có mặt

Địa chỉ: thôn 8, xã H, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

6. Anh Lê Văn H, sinh năm 1979. Vắng mặt

Địa chỉ: phòng 0616 R6B Royal city, 72 A Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

7. Anh Chu Đình H, sinh năm 1992. Vắng mặt

Địa chỉ: số 55, ngõ 159 Pháo Đài Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 7 năm 2020, bản tự khai ngày 12 tháng 8 năm 2020, lời trình bày tại các phiên hòa giải và phiên tòa của nguyên đơn ông K, bà H trình bày:

Vợ chồng ông K, bà H có một thửa đất Lâm nghiệp có diện tích khoảng 600 m2 ở tại thôn T, xã H, nguồn gốc thửa đất là vợ chồng ông bà khai hoang từ năm 1982 và đã trồng cây phi lao, gia đình ông bà không có giấy tờ gì để chứng minh được nhà nước giao quyền sử dụng diện tích đất mà chỉ có biên lai thu tiền hợp đồng đất lâm nghiệp các năm 2008, 2009, 2011 và 2014. Trên đất đã làm một căn nhà cấp bốn có diện tích là 30 m2 đã xây dựng năm 2009 ngày 15/8/2019 vợ chồng ông bà cùng 2 con là Lê Văn T và Lê Văn T có viết giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh G và chị T với diện tích đất 400m2 đất với số tiền là 100.000.000 đồng chi phí khai hoang còn lại phần tài sản trên đất thì 2 bên chưa thỏa thuận và chưa tiến hành thủ tục bản giao đất như nội dung của giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, toàn bộ thửa đất vẫn đang được gia đình ông bà quản lý và sử dụng bình thường. Sau khi viết giấy chuyển nhượng và nhận tiền của anh G, ông K bà H thấy việc chuyển nhượng là sai vì đất chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã gặp anh G và chị T để thương lượng đề nghị hủy giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2019, nhưng vợ chồng anh G và chị T không chấp nhận. Vì vậy ông K và bà H khởi kiện đề nghị Tòa án hủy giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2019 giữa ông bà với vợ chồng anh G và chị T đồng thời tự nguyện trả lại số tiền 100.000.000 đồng và tiền trượt giá cho anh G và chị T là 100.000.000đ.

Theo bản tự khai ngày 12 tháng 8 năm 2020, lời trình bày tại phiên hòa giải của bị đơn là anh G, chị T thể hiện:

Vợ chồng anh G, chị T biết ông K và bà H có ý định bán đất nên vợ chồng anh chị gặp ông K và bà H bàn bạc để đặt vấn đề để mua. Sau đó vợ chồng ông K và bà H cùng các con chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị là 400 m2 đất và cây trên đất với số tiền là 100.000.000 đồng. Sau khi vợ chồng anh chị giao tiền thì gia đình ông K đo đủ diện tích là 400 m2. Mục đích mua để trồng cây Lâm nghiệp, khi mua đất anh chị được biết đất của ông K và bà H chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Gia đình anh chị đã chuyển đủ tiền cho gia đình ông K 100.000.000 đồng. Anh G, chị T đề nghị vẫn thực hiện giấy chuyển nhượng đất ngày 15/8/2019 giữa hai gia đình anh G, chị T và gia đình ông K.

- Theo Đơn yêu cầu ngày 07/10/2020 của UBND xã H, tại Bản tự khai và các buổi hòa giải thể hiện:

Diện tích đất giữa ông K bà H và anh G chị T đang tranh chấp là thửa đất 314 tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã H có diện tích là 990m2 thuộc loại đất trồng cây lâm nghiệp, chủ sử dụng đất là UBND xã H. Gia đình ông K bà H nhận thầu khoán hàng năm với UBND xã H với mục đích là trồng cây lâm nghiệp và có nghĩa vụ nộp thuế từ năm 2008 cho đến năm 2014. Do Nhà nước có chủ trương xây dựng khu đô thị Hải Tiến nên từ năm 2015 UBND xã không thu thuế đối với diện tích đã được thầu. Việc gia đình ông K, bà H chuyển nhượng một phần diện tích trên cho anh G, chị T UBND xã H không biết. Diện tích đất lâm nghiệp thuộc quyền quản lý của UBND xã, ông K bà H thầu đất nhưng không sử dụng mà tự ý chuyển nhượng lại cho anh G, chị T khi chưa được sự đồng ý của UBND xã. Vì vậy UBND xã H đề nghị Tòa án giải quyết để UBND xã chấm dứt hợp đồng thầu đất trồng cây lâm nghiệp với hộ ông K, bà H. Ngày 18/8/2022 UBND xã H có đơn rút yêu cầu độc lập (BL 133).

- Theo bản tự khai ngày 12/8/2020 của chị Lê Thị T; chị Lê Thị N đều có nội dung thể hiện:

Bố mẹ chị là ông K và bà H có thửa đất lâm nghiệp khoảng 600m^2 tại thôn T, xã H, nguồn gốc thửa đất là do gia đình khai hoàng từ năm 1982 sử dụng vào mục đích trồng cây phi lao, trên đất có một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 30m^2 được xây dựng năm 2009. Ngày 15/8/2019 bố mẹ chị cùng hai em trai là anh Lê Văn T và Lê Văn C có viết giấy chuyển nhượng cho anh G và chị T với một phần diện tích đất là 400m^2, anh G, chị T có đưa cho bố mẹ chị số tiền là 100.000.000đ gọi là phí khai hoang còn lại phần tài sản trên đất thì hai bên chưa thỏa thuận và

cũng chưa bàn giao đất cho anh G và chị T. Chị là người có công cùng gia đình bảo quản, trồng cây trên diện tích đất này nhưng ông K, bà H cùng với hai người em của chị viết giấy chuyển nhượng cho anh G, chị T chị không hề biết, việc chuyển nhượng này có ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi. Vì vậy chị đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất lâm nghiệp giữa ông K, bà H là vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho chị.

- *Theo bản tự khai ngày 12/8/2020 của anh Lê Văn T và lời trình bày tại phiên hòa giải của anh Lê Văn T đều có nội dung thể hiện*: Bố mẹ anh là ông K và bà H có thửa đất lâm nghiệp khoảng 600m^2 tại thôn T, xã H, nguồn gốc thửa đất là do gia đình khai hoang từ năm 1982 sử dụng vào mục đích trồng cây phi lao, trên đất có một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 30m^2 được xây dựng năm 2009. Ngày 15/8/2019 bố mẹ anh cùng anh trai là Lê Văn C có viết giấy chuyển nhượng cho anh G và chị T với một phần diện tích đất là 400m^2, anh G, chị T có đưa cho bố mẹ chị số tiền là 100.000.000đ gọi là phí khai hoang. Sau khi tìm hiểu anh biết việc viết giấy chuyển nhượng trên là vi phạm pháp luật vì vậy anh yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ anh và anh G, chị T.

- *Theo đơn đề nghị ngày 18/10/2021 của anh Lê Văn H và anh Chu Đình H thể hiện:*

Ngày 20/02/2020 các anh có mua của vợ chồng anh G, chị T mảnh đất diện tích 120m^2 tại thôn 7, Thành Xuân, xã H, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Các anh biết hiện nay vợ chồng anh Lê Xuân G và chị Phạm Thị T đang là bị đơn trong vụ án tranh chấp đất đai liên quan đến mảnh đất các anh đã mua. Anh Huy và anh Hạnh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa đưa các anh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã liên lạc nhiều lần qua điện thoại để làm việc về đơn đề nghị của anh Huy và anh Hạnh nhưng các anh không có mặt tại Tòa án.

Ngày 03/11/2022, anh Lê Văn H và anh Chu Đình H có đơn xin rút đơn yêu cầu.

Tại Bản án số 03/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điểm c Khoản 1 Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 168; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117; Điều 122; 123; 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Khoản 3 Điều

18; Điểm a, Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn K và bà Lê Thị H.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2019 giữa ông Lê Văn K, bà Lê Thị H và anh Lê Xuân G, chị Phạm Thị T là vô hiệu.

2. Buộc ông K và bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh G, chị T số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) nhận chuyển nhượng và bồi thường số tiền trượt giá là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Tổng số tiền ông K và bà H phải trả cho anh G, chị T là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Anh G, chị T được nhận số tiền do ông K, bà H giao lại là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của UBND xã H Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

**** Ngày 01/02/2023, bị đơn là anh Lê Xuân G kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm nội dung:***

- TAND huyện Hoằng Hoá không xét xử đúng thời gian trong Thông báo để anh không thể tham dự phiên toà là vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của anh. Anh không đồng ý với phiên toà ngày 13/01/2023;

- Anh không đồng ý với việc Tòa án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2019 vô hiệu. Buộc ông K, bà H phải trả cho anh G, chị T số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường tiền trượt giá là 100.000.000 đồng.

Tại phiên toà: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bị đơn 500 triệu đồng, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm tuân theo quy định của BLTTDS. Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự và ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và nộp tạm ưng sán phí phúc thẩm, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa vắng mặt UBND xã H một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng có đơn xin xử vắng mặt và không liên quan đến kháng cáo. Do đó, việc vắng mặt này không cản trở việc giải quyết vụ án. Căn cứ điều 227, điều 228 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2]. Xét kháng cáo của anh Lê Xuân G

[2.1] Về kháng cáo không đồng ý với với phiên toà ngày 13/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Hoằng Hoá vì xét xử không đúng thời gian Thông báo thời gian xét xử và cũng không thông báo lại cho anh thời gian xét xử.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Toà án nhân dân huyện Hoằng Hoá đã mở phiên toà 02 lần. Lần thứ nhất tại phiên toà ngày 23/12/2022, bị đơn anh Lê Xuân G có đơn đề nghị Toà án sơ thẩm hoãn phiên toà, Toà án đã hoãn phiên toà theo yêu cầu của anh G. Tại phiên toà ngày 13/01/2023, anh G, chị T vẫn tiếp tục vắng mặt.Theo biên bản phiên toà ngày 13/01/2023 Toà án nhân dân huyện Hoằng Hoá đã bắt đầu xét xử vụ án của anh G vào lúc 11 giờ 15 phút và vắng mặt anh Lê Xuân G, chị Lê Thị H. Đến 16 giờ 30 phút cùng ngày, Toà án nhân dân huyện Hoằng Hoá nhận được Đơn đề nghị hoãn phiên toà vì lý do bận công việc của anh G gửi đến TAND huyện Hoằng Hoá theo dấu công văn đến số 06 ngày 13/01/2023.

Phiên toà ngày 13/01/2023, có sự tham gia của Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hoằng Hoá. Tại bản phát biểu ngày 13/01/2023, Đại diện Viện kiểm sát đã phát biểu bị đơn anh Lê Xuân G, Phạm Thị T chưa tuân thủ quy định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh G cũng không xuất trình tài liệu nào để chứng minh tại phiên tòa ngày 13/01/2023 anh có mặt nhưng Tòa án không xét xử vụ án, đồng thời anh cũng không xuất trình được tài liệu đã gửi đơn xin hoãn phiên tòa trước thời điểm Tòa án xét xử kèm theo tài liệu thể hiện trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan (vì Tòa án đã triệu tập xét xử lần thứ 2). Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại điều 227, 228 BLTTDS.

Như vậy, việc anh G nại rằng ngày 13/01/2023, anh đã đến Toà án nhân dân huyện Hoằng Hoá tuy nhiên anh đợi đến 11h30 mà vụ án của anh không được xét xử, và cũng không thông báo lại cho anh thời gian xét xử cho anh là không có cơ sở để xem xét.

[2.2] Về kháng cáo không đồng ý với việc Tòa án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2019 vô hiệu. Buộc ông K, bà H phải trả cho ông G, chị T số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường tiền trượt giá là 400.000.000 đồng.

- Xét về tính hợp pháp của HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâm nghiệp: Tại cấp sơ thẩm, Tòa án tiến hành xác minh thu thập chứng cứ thì thửa đất 314 tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã H có diện tích là 660m2 thuộc loại đất trồng cây lâm nghiệp, chủ sử dụng đất là UBND xã H. Gia đình ông K bà H nhận thầu khoán hàng năm với UBND xã H với mục đích là trồng cây lâm nghiệp và có nghĩa vụ nộp thuế từ năm 2008 cho đến năm 2014. Diện tích đất thể hiện trong Biên bản giao đất (có danh sách kèm theo) (BL số 151-152) phù hợp với biên lai nộp tiền nên có căn cứ để xác định thửa đất 314 tờ bản đồ số 8, bản đồ địa chính xã H có diện tích là 660m2 thuộc loại đất trồng cây lâm nghiệp, chủ sử dụng đất là UBND xã H.

Việc gia đình ông K bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâm nghiệp thuộc quyển quản lý, sử dụng của UBND xã H cho anh G, chị T là vi phạm khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/8/2019 giữa ông Lê Văn K, bà Lê Thị H và anh Lê Xuân G, chị Phạm Thị T là vô hiệu là đúng pháp luật..

- Về giải quyết hậu quả pháp lý của HĐ vô hiệu:: Gia đình ông K, bà H nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình là không đúng quy định của pháp luật nên tự nguyện trả lại cho vợ chồng anh G chị T số tiền nhận chuyển nhượng là 100.000.000đ và trị giá trượt giá trong thời gia từ năm 2019 đến nay là 100.000.000đ. Số tiền này đã vượt quá số tiền lãi xuất theo Ngân hàng Nhà nước là 31.287.671đ. Vì đây là sự tự nguyện của ông K và bà H cho nên Toà án nhân dân huyện Hoằng Hoá chấp nhận mức bồi thường này là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh G yêu cầu buộc ông K, bà H phải trả cho ông G, chị T số tiền 100.000.000 đồng và bồi thường tiền trượt giá là 400.000.000 đồng, nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của anh Lê Xuân G không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của anh G không được chấp nhận nên số tiền tạm ứng án phí 300.000đ của anh sung vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không xem xét

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của BLTTDS.

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Xuân G. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa.

2. Án phí: Anh Lê Xuân G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011373 ngày 01/02/2023 của Chi cục THADS huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. (anh G đã nộp đủ án phí đân sự phúc thẩm).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
-TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND huyện Hoằng Hóa;
- TAND huyện Hoằng Hóa;
- Chi cục THADS huyện Hoằng Hóa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Lê Thị Dung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thu Hà **Lê Thị Phương Thanh** **Lê Thị T**