TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2018/DS-PT
Ngày: 19 - 9 - 2018

"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 NGHỆ AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Phồn

Các thẩm phán: Ông Lê Hồng Sơn

Ông Nguyễn Hữu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Nam- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 đến ngày 19 tháng 9 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2016/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2016 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2018/QĐXX-PT ngày 09 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Xuân P (đã qua đời ngày 18/9/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P: anh Nguyễn Xuân Tr.

Trú tại: xóm N, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An

Anh Trường có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Trung H (đã qua đời vào ngày 05/12/2016 AL) và bà Lê Thị V, sinh năm 1942. Bà V có mặt

Địa chỉ: xóm H, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H: anh Nguyễn Trung L. Trú tại: xóm H, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Trần Quốc Thành – Luật sư Văn phòng luật sư Đại Huệ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Anh Nguyễn Trung L, sinh năm 1976. Có mặt

+ Chị Phạm Thị M (vợ của anh L), sinh năm 1983. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Đều trú tại: xóm H, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956. Có mặt

Trú tại: xóm N, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P và đồng bị đơn ông Nguyễn Trung H, bà Lê Thị V;

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo văn bản ngày 29/11/2010; đơn khởi kiện ngày 26/3/2012 và ngày 24/12/2013, các tài liệu khác có trong hồ sơ thì vụ án:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân P trình bày: ông có nhu cầu mua đất nên ngày 12/12/1994 được bà V nhượng bán lại cho một diện tích đất ở có chiều rộng 6m, chiều dài 32m, tổng diện tích là 192m^2, với giá 6.000.000 VNĐ tại địa chỉ: đội N, nông trường T (cũ) nay là xóm N, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An. Việc mua bán, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng do ông H viết, nhưng chỉ một mình bà V ký tên, được xóm H và UBND xã T, thị xã Thái Hòa chứng thực. Theo hợp đồng thể hiện: "Anh Phương muốn ra đường, xóm cơ khí CB^2". Ông P cho rằng, diện tích đất ghi trong hợp đồng chính là diện tích đất nằm ở phía trước nhà ông H, bà V, tiếp giáp với đường 15b cũ, nay là đường 545. Sau khi ký hợp đồng, ông P đã thanh toán luôn số tiền chuyển nhượng là 6.000.000 VNĐ cho bà V, ông H và nộp lệ phí theo quy định. Năm 2006, ông P cùng với ông H đã chung mua đất đổ kè cho cao bằng mặt đường 545 với số tiền hết 9.625.000 VNĐ. Bà V không biết việc ông P đổ đất, vì thời gian đó bà đi miền Nam thăm con.

Đến tháng 3 năm 2008, ông P yêu cầu ông H, bà V giao giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất để ông làm thủ tục tách bìa, nhưng ông H, bà V không đồng ý vì cho rằng bán đất cho ông P ở vị trí phía sau nhà (nay là đường L, xóm H, xã T,

thị xã T). Do đó, ông P làm đơn yêu cầu UBND xã T, thị xã T giải quyết. Ngày 25/7/2008, UBND xã T tiến hành hòa giải, ông H có mặt, bà V vắng mặt. Tại buổi hòa giải, ông H chấp nhận giao cho ông P diện tích 192m^2 đất đúng như vị trí ông P đã mua ở mặt đường 545, nhưng ông P phải giao thêm cho ông H số tiền 7.000.000 VNĐ tiền thuế đất mà ông H đã nộp, và thống nhất đúng 14 giờ chiều ngày 25/7/2008 địa chính xã T và xóm trưởng xóm H đến nhà ông H để cắm mốc đo đất, bàn giao đất cho ông P và buổi hòa giải đã thành. Nhưng đến 13 giờ chiều ngày 25/7/2008, ông H thông báo lại cho UBND xã T, huyện N (nay là thị xã T), tỉnh Nghệ An hoãn việc đo đạc cắm mốc vì ông H có việc riêng nên thông báo để ông P và UBND xã T không phải xuống nhà ông H nữa. Sau đó, ông P nhiều lần đến nhà ông H, bà V yêu cầu ông H, bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng ông H, bà V không đồng ý. Mặc dù vậy, ông P vẫn hy vọng và chờ đợi ông H, bà V giao đất cho mình, nên thời gian này ông chưa làm đơn khởi kiện, mà đến ngày 29/11/2010 ông P mới có văn bản gửi Tòa án.

Ông P khởi kiện yêu cầu Tòa buộc ông H, bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao phần đất đã mua có chiều rộng 6m, chiều dài 32m, tổng diện tích là 192m^2 ở vị trí ghi theo hợp đồng. Buộc anh Nguyễn Trung L (con ông H) phải tháo dỡ ki ốt xây trên phần đất mà ông đã mua.

Yêu cầu ông H, bà V giao các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất.

Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Trung H và bà Lê Thị V thống nhất trình bày: Do ông H không muốn bán đất nên ông chỉ viết hợp đồng và một mình bà V ký tên. Ông bà đều thừa nhận về thời gian chuyển nhượng đất và đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng như ông P trình bày. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng thì ông H, bà V cho rằng vị trí mà ông bà đã bán đất cho ông P không phải như ông P khai là tiếp giáp đường 15b cũ, nay là đường 5454, mà bán đất cho ông P ở vị trí phía sau nhà tiếp giáp với đường xóm cơ khí, chế biến 2 (nay là L, xóm H, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An).

Năm 2006, ông H thừa nhận đã cùng với ông P chung nhau đổ đất tại vị trí đất hiện nay đang tranh chấp và số tiền của hai gia đình là 9.625.000 đồng. Ông bà cũng xác nhận đã tiến hành hòa giải tại UBND xã và bà V vắng mặt. Tại buổi hòa giải, ông H nhất trí giao đất cho ông P ở vị trí phía trước nhà, nay là đường 545, nhưng ông P phải giao thêm cho ông H số tiền 7.000.000 đồng tiền thuế đất và thống nhất chiều ngày 25/7/2008 các bên có mặt tại nhà ông H để tiến hành cắm mốc đo ddaasrt, bàn giao. Nhưng sau đó về nhà, do bà V không đồng ý nên chiều

cùng ngày ông H điện thoại báo lại với Ủy ban xã và ông P biết không tiến hành đo đất nữa.

Ông P khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đúng phần đất như ông P khai, buộc anh L tháo dỡ công trình xây trên đất; giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất thì ông H, bà V không đồng ý, mà chỉ đồng ý giao phần đất phía sau nhà tiếp giáp với đường Liên Gia 1, xóm H, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An (là tên gọi ngày nay).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị H (vợ ông P) hoàn toàn nhất trí như lời trình bày của ông P, và không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Trung L (con trai ông H, bà V) và vợ là Phạm Thị M trình bày: Việc bố mẹ anh là ông H, bà V chuyển nhượng đất cho ông P như thế nào thì vợ chồng anh L, chị Mai không được biết, vì lúc đó anh L chưa lập gia đình và đang còn nhỏ. Năm 2005 ông H, bà V cho vợ chồng anh L mượn phần đất hiện nay đang tranh chấp để làm ki ốt bán hàng và ở tạm, có trị giá 70.000.000 đồng. Nay xẩy ra tranh chấp, vợ chồng anh L, chị Mai không có ý kiến gì, mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2016 của Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa đã quyết định:

Áp dụng điều 25, 33, 35, 199, 202, 234, 245 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702, 127, 137 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012 ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân P và bà Lê Thị V vô hiệu và hủy hợp đồng nói trên.

Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Lê Thị V phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân P số tiền nhận chuyển nhượng đất là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) và số tiền thiệt hại do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là 351.370.000 đồng (Ba trăm năm mươi mốt triệu ba trăm mươi ngàn đồng). Tổng cộng ông H, bà V phải trả cho ông P số tiền là 357.370.000 đồng (Ba trăm năm mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 5 năm 2016, ông Nguyễn Trung H và bà Lê Thị V có đơn kháng cáo với nội dung: Thời hiệu khởi kiện đã hết nhưng Tòa án vẫn tiến hành thụ lý giải quyết là không đúng; xác định tư cách đương sự sai; xác định lỗi không đúng; xác định giá chênh lệch của giá trị đất không đúng. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 10/5/2016, ông Nguyễn Xuân P có đơn kháng với nội dung: không chấp nhận nội dung bản án sơ thẩm và không đồng ý nhận tiền bồi thường thiệt hại. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử lại bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải thực hiện đúng hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Ngày 10/5/2016, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An có Quyết định số 01/VKS-DS kháng nghị Bản án số 02/2016/DSST ngày 27/4/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa với nội dung: Bản án sơ thẩm vi phạm về nội dung và vi phạm về luật tố tụng, gồm 6 vi phạm về nội dung và 1 vi phạm về tố tụng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ngày 12/5/2016, bà Lê Thị V có đơn bổ sung nội dung kháng cáo: việc thụ lý giải quyết vượt quá yêu cầu phạm vi khởi kiện, ông P không yêu cầu tuyên vô hiệu nhưng Tòa án lại tuyên vô hiệu. Tuyên vô hiệu nhưng không đưa ra được quy định tại điều khoản nào.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm vụ án, Bị đơn là ông Nguyễn Trung H đã qua đời vào ngày 05/12/2016 (âm lịch); người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là anh Nguyễn Trung L, sinh năm 1976 (con của ông H), trú tại: xóm H, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An.

Nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân P đã qua đời vào ngày 18/9/2017, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P là anh Nguyễn Xuân Tr, sinh năm 1981 (con trai của ông P), trú tại: xóm N, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị: không chấp nhận nội dung của bản án sơ thẩm, không đồng ý nhận tiền bồi thường thiệt hại, buộc bị đơn thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết, tháo dỡ tài sản trên đất và giao các giấy tờ liên quan đến đất đai để nguyên đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là bìa đỏ).

Riêng các tài sản (cây cối, nhà cửa, mái tôn) trên đất, nếu giá cả hợp lý thì bị đơn có thể chấp nhận hỗ trợ thanh toán một phần tiền, về cách giải quyết do Tòa án quyết định theo quy định của pháp luật.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án vì thời hiệu

khởi kiện đã hết. Nhưng nếu Tòa án cấp phúc thẩm buộc giao đất cho nguyên đơn thì giao thửa đất ở phía sau nhà bị đơn, tiếp giáp đường Liên Gia 1, xóm H, xã T, thị xã T; không buộc giao đất tiếp giáp đường 15b cũ, nay là đường 545.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An rút 5 nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, giữ lại nội dung: án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, xác định lỗi của các bên và giải quyết hợp đồng vô hiệu là không đúng. Mặt khác, cấp sơ thẩm không xác minh khi ký hợp đồng năm 1994, diện tích đất chuyển nhượng 192m^2, ông H đã được cấp bìa đỏ hay chưa, để giải quyết vụ án là thiếu sót. Do đó, Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức kháng cáo, kháng nghị:

Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên cần được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát rút 5 nội dung trong Quyết định kháng nghị số 01/VKS-DS ngày 10/5/2016 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thái Hòa, gồm:

- Thẩm phán không hướng dẫn để đương sự bổ sung vào hợp đồng làm cho hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

- Bản án xác định giá trị bình quân của 2 vị trí đất trước và sau nhà ông H và buộc bị đơn trả thêm cho nguyên đơn 6 triệu đồng là không đúng.

- Bản án xác định 4.812.500 đồng là thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là không đúng;

- Bản án xác định ông H là bị đơn là không đúng

- Bản án xác định về thời hiệu khởi kiện là không đúng

Căn cứ Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chấp nhận việc rút kháng nghị trên đây của Viện kiểm sát.

[2] Xét các nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Trung H và bà Lê Thị V, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- *Thứ nhất*, thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

Tại Giấy nhượng đất ở của bà Lê Thị V chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Xuân P không ghi thời hạn, phương thức thực hiện hợp đồng. Sau khi viết giấy

chuyển nhượng đất ông P và ông H, bà V đã thực hiện các biện pháp để thực hiện hợp đồng nhưng không có kết quả vì hai bên không thống nhất với nhau về vị trí, diện tích đất ghi trong giấy chuyển nhượng. Đến tháng 6/2008 mới xảy ra tranh chấp, ông P làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T giải quyết. Đến sáng ngày 25/7/2008 UBND xã T tổ chức hòa giải (bà V không tham gia), kết quả cuộc hòa giải ông H chấp nhận giao cho ông P mảnh đất có vị trí đúng như ông P yêu cầu, với điều kiện ông P hỗ trợ ông H 7.000.000 đồng. Đến khoảng 13 giờ cùng ngày, ông H điện thoại cho ông P và UBND xã T thông báo hoãn việc đo đạc do bà V không đồng ý. Trong tháng 8/2008, ông P đã đến nhà ông H yêu cầu ông H, bà V thực hiện đúng thỏa thuận tại cuộc hòa giải ngày 25/7/2008 nhưng ông H và bà V không đồng ý. Do đó, thời hiệu phải tính từ khi vi phạm là năm 2008, chứ không phải từ khi thiết lập hợp đồng.

Tại hồ sơ vụ án thể hiện: Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Xuân P ghi ngày 25/11/2010; Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa vào sổ thụ lý ghi ngày 29/11/2010 với nội dung khởi kiện Giấy chuyển nhượng. Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Xuân P ghi ngày 26/3/2012; Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa vào sổ thụ lý ghi ngày 17/4/2012 với nội dung khởi kiện hợp đồng bán đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P trình bày năm 2010, ông nộp đơn khởi kiện và Tòa án đã thông báo cho ông nộp tạm ứng án phí. Còn đơn năm 2010 Tòa án chưa giải quyết. Như vậy, Tòa án nhân dân thị xã Thái Hòa đã nhận đơn và thụ lý vụ kiện theo đơn khởi kiện của ông P.

Xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Giấy nhượng đất được xác lập ngày 12/12/1994 nên việc xác định thời hiệu khởi kiện phải áp dụng Điều 56 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 và nội dung hướng dẫn tại tiểu mục 1.1 mục I Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Khoản 1 Điều 56 Pháp lệnh hợp đồng dân sự quy định: "Trong thời hạn ba năm kể từ thời điểm xảy ra vi phạm hợp đồng, bên vi phạm có quyền khởi kiện trước Tòa án, nếu pháp luật không có quy định khác. Quá thời hạn này, bên vi phạm mất quyền khởi kiện.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

- *Thứ hai*, Tòa án tuyên buộc ông H phải bồi thường cho ông P là không đúng, vì ông H không phải là bị đơn trong vụ án

Mặc dù, khi bà V chuyển nhượng đất ở cho ông P, ông H không trực tiếp ký vào giấy chuyển nhượng đất, nhưng quá trình giải quyết vụ án ông thừa nhận ông

là người trực tiếp viết giấy chuyển nhượng nên ông biết được việc chuyển nhượng đất giữa ông P và bà V. Mặ khác, diện tích đất đang tranh chấp năm 2003 đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H và là tài sản chung của ông H, bà V. Quá trình giải quyết vụ án, ông P khởi kiện yêu cầu ông H và bà V phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xây dựng ông H là bị đơn trong vụ án, buộc ông H phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất tranh chấp là đúng quy định của pháp luật.

- *Thứ ba*, Khi tính thiệt hại để bồi thường, Tòa án không trừ số tiền mà các bên đã nhận.

Trên cơ sở kết quả định giá, bản án sơ thẩm nhận định tính trị giá bình quân của cả hai vị trí đất phía trước và phía sau nhà ông H, bà V à 434.400.000 đồng và thiệt hại do ông P đổ đất làm tăng giá trí đất 4.812.500 đồng. Tổng thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 439.212.500 đồng. Xác định mức độ lỗi của các bên trên số tiền tổng thiệt hại là 439.212.500 đồng mà không trừ đi số tiền mà các bên đã nhận là không đúng quy định tại điều 137 Bộ luật dân sự. Nội dung kháng cáo này của ông H, bà V là có căn cứ. Tuy nhiên, nội dung kháng cáo này, Tòa án sẽ xem xét thêm ở phần xét kháng cáo của nguyên đơn vì nguyên đơn yêu cầu thực hiện hợp đồng, không phải yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Xuân P và đơn bổ sung nội dung kháng cáo của bà Lê Thị V.

Ông Nguyễn Xuân P kháng cáo đề nghị buộc bị đơn phải thực hiện đúng hợp đồng.

Ngày 12/5/2016, bà Lê Thị V có đơn bổ sung nội dung kháng cáo: việc thụ lý giải quyết vượt quá yêu cầu phạm vi khởi kiện, ông P không yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng nhưng Tòa án lại tuyên vô hiệu. Tuyên vô hiệu nhưng không đưa ra được quy định tại điều khoản nào.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án cả ông P và bà V đều thừa nhận vào năm 1994 giữa hai bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng là 192m^2 có chiều dài 32m, rộng 6m, với giá 6 triệu đồng. Hợp đồng do ông H viết, nhưng chỉ một mình bà V ký tên, có chứng thực của Ủy bản nhân dân xã T, thị xã T. Ông P đã thanh toán tiền chuyển nhượng đầy đủ cho ông H, bà V. Ông P khởi kiện yêu cầu ông H, bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết; bà V, ông H đều thống nhất thực hiện hợp đồng, nhưng các bên không thống nhất được vị trí đất mà các bên đã nhận chuyển nhượng cho nhau; ông P cho rằng vị trí đất ông nhận chuyển nhượng là mặt đường xóm cơ khí chế biến 2 là

đường 15 và nay gọi là đường 545; còn ông H, bà V cho rằng vị trí đất mà ông bà chuyển nhượng cho ông P là mặt đường cơ khí xóm chế biến 2, phía sau nhà của ông bà. Như vậy, các bên đương sự đều thừa nhận có chuyển nhượng đất và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không ai yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định do hợp đồng không tuân thủ đầy đủ về nội dung nên tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hợp đồng vô hiệu là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông P vô hiệu, nhưng không nhận định được quy định tại điều nào của Bộ luật dân sự để làm căn cứ giải quyết vụ án. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của ông P và một phần nội dung đơn kháng cáo của bà V.

[4] Theo các bên thừa nhận và các chứng cứ đã thu thập được, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất (ngày 12/12/1994), các bên đều thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, chủ thể có tài sản là hợp pháp và thỏa thuận được lập thành văn bản.

Ông H, bà V là chủ tài sản, có quyền định đoạt tài sản. Điều này được thể hiện:

- Các bên xác lập giấy chuyển nhượng đất, được Ban cán sự xóm và Ủy ban nhân dân xã T chấp nhận và xác nhận;

- Đất chuyển nhượng không vi phạm quy hoạch, khi ký hợp đồng không có tranh chấp với ai.

- Ngày 08/10/2003, ông H và bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Trung H (trong đó có cả phần diện tích 192m^2 chuyển nhượng trên đây);

- Sáng ngày 25/7/2008, Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hòa giải đã chấp nhận nội dung mà ông H và ông P thống nhất thỏa thuận, để hai bên giao đất phía trước bám đường 15b cũ, nay là đường 545. Nhưng sau đó kết quả hòa giải này đã không được thực hiện do gia đình ông H lấy lý do bận việc gia đình nên không cắm mốc, giao đất được.

Tuy ông H không ký vào "Giấy chuyển nhượng đất ở", nhưng chính ông H là người viết giấy, bà V trực tiếp ký tên vào văn bản. Năm 2006, ông P cùng ông H đổ đất ở khu vực đất phía trước đường 15b cũ. Như vậy, ông H, bà V đều thể hiện ý chí định đoạt đối với thửa đất.

Các bên đều thừa nhận: số tiền 6 triệu đồng, ông P đã giao đủ cho gia đình bà V trong ngày 12/12/1994. Như vậy, tuy hợp đồng chuyển nhượng có một số thiếu sót về hình thức, thủ tục và nội dung nhưng cơ bản hợp đồng đã thể hiện rõ ý chí, sự thỏa thuận tự nguyện của các bên, đúng chủ tài sản, có lập giấy chuyển nhượng, có sự xác nhận của Ban cán sự xóm và Ủy ban nhân dân xã T, nên hợp đồng này là hợp pháp. Hơn nữa, tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai yêu cầu công nhận hợp đồng vô hiệu và yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu mà các bên đều đề nghị thực hiện hợp đồng. Các bên đều chấp nhận thực hiện hợp đồng (giao đất cho nhau) nhưng tranh chấp nhau về vị trí đất chuyển nhượng.

Theo bị đơn và những người liên quan đứng về phía bị đơn, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: vị trí đất chuyển nhượng là ở phía sau nhà ông H, không bám đường 15b cũ, nay là đường 545. Nhưng theo nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn thì vị trí đất chuyển nhượng là ở phía trước nhà ông H, bám đường 15b cũ, nay là đường 545.

Với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được, có căn cứ xác định vị trí đất chuyển nhượng là ở phía trước nhà ông H, bà V, bám đường 15b cũ, nay là đường 545, bởi lẽ:

- Trong giấy chuyển nhượng, ghi vị trí đất là "đường cơ khí CB^{2}" (được hiểu là đường cơ khí chế biến 2).

- Tại Biên bản xác minh lập ngày 13/11/2013 do Tòa án, Viện kiểm sát thị xã Thái Hòa, Ủy ban nhân dân xã T, Ban cán sự xóm H thực hiện (bút lục 155, 156, 157); kết quả xác minh những người sống lâu năm tại xóm H, đại diện UBND xã Tấy Hiếu đều xác định: đường cơ khí chế biến vào thời điểm năm 1994 chính là đoạn đường đi qua nhà ông H, bà V, nằm trên trục đường 545 ngày nay. Vì trước đây có xưởng cơ khí chế biến nên người dân gọi là đường cơ khí chế biến. Còn đường phía sau nhà ông H, bà V ngày nay, trước kia chưa có đường mà là lối đi nhỏ, không ai gọi là đường cơ khí chế biến.

Tại biên bản xác minh, biên bản ghi lời khai của người làm chứng đều xác định đúng như biên bản xác minh ngày 13/11/2013 (bút lục số 45, 46, 48, 119).

- Ông Nguyễn Trung H và tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cùng thừa nhận: năm 2006, ông P và ông H kết hợp đổ đất tại vị trí phía trước nhà ông H (theo ông P trình bày khi còn sống: chi phí đổ đất, nâng cao thửa đất hết 9.625.000 đồng).

- Ngày 25/7/2008, Ủy ban nhân dân xã T hòa giải, ông H cũng nhất trí giao đất cho ông P ở vị trí phía trước, tức bám đường 545 ngày nay.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng, bị đơn và các đương sự khác đều nhất trí thực hiện hợp đồng nhưng án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng nội dung và phạm vi khởi kiện của đương sự. Nay nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là có căn cứ. Hơn nữa, nay xác định được vị trí đất chuyển nhượng cần buộc bị đơn, người liên quan phải giao diện tích đất 192m^2 (chiều rộng 6m, chiều dài 32m) cho nguyên đơn.

[5] Về tài sản trên đất: gồm 1 ốt, 2 mái tôn và một số cây cối.

Các bên đều thừa nhận: trong các tài sản trên chỉ có một cây mít là có trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng (năm 1994), còn lại là do gia đình bị đơn xây dựng, trồng cây sau khi ký hợp đồng (sau năm 1994).

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Xuân Tr – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Xuân P, trình bày: cây cối tài sản trên đất, đề nghị Tòa án buộc bị đơn tháo dỡ để giao đất cho nguyên đơn. Việc giải quyết các tài sản trên đất như thế nào, do Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu giá cả hợp lý, anh Tr có thể hỗ trợ một phần giá trị tài sản bằng tiền.

Về nguyên tắc, các cây cối trồng và tài sản xây dựng trên đất có tranh chấp là bất hợp pháp, chủ tài sản có trách nhiệm tháo dỡ và nguyên đơn không phải thanh toán hay bồi thường về tài sản. Tuy nhiên, đối với một số cây trên đất gồm: 1 cây mít trị giá 500.000 đồng (có trước khi ký hợp đồng); 3 cây xoan trị giá 480.000 đồng; 2 cây lát hoa trị giá 260.000 đồng ; 1 cây sưa trị giá 130.000 đồng. Tổng cộng: 1.370.000 đồng.

Nếu buộc bị đơn và người liên quan phải chặt phá thì sẽ thiệt hại cho cả hai bên; mặt khác, xét giá trị tài sản không lớn nên cần giao các cây cối cho nguyên đơn sở hữu, nguyên đơn thanh toán bằng tiền cho gia đình bị đơn.

Các tài sản xây dựng trên đất, gồm: Hai mái tôn trị giá 13.000.000 đồng; một ốt làm xưởng cơ khí: toàn bộ diện tích ốt là 85,87m^2, phần ốt nằm trên đất đang tranh chấp có diện tích 28,19m^2. Giá trị toàn bộ ốt là 96.000.000 đồng. Phần diện tích ốt ở trên đất tranh chấp là 28,19m^2 có giá trị là 31.290.000 đồng. Mái tôn và ốt là tài sản của vợ chồng anh Nguyễn Trung L.

Các tài sản xây dựng trên đất tranh chấp là bất hợp pháp. Ngày 12/02/2009, Ủy ban nhân dân xã T đã lập biên bản đình chỉ việc xây dựng do gia đình ông Nguyễn Trung H tiến hành đổ vật liệu xây dựng; anh L (con ông H) trực tiếp đứng

ra làm công trình nhưng anh L vẫn không chấp hành mà vẫn tiếp tục xây dựng công trình (bút lục số 62).

Lẽ ra, anh L phải tháo dỡ tài sản trên mà không buộc gia đình ông P bồi thường. Nhưng xét anh Trường đề nghị: anh có thể hỗ trợ một phần giá trị tài sản. Do đó, cần buộc gia đình anh Trường thanh toán một phần giá trị tài sản với số tiền 15.000.000 đồng cho gia đình bị đơn.

[6] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị bị đơn phải giao các giấy tờ liên quan thửa đất để gia đình nguyên đơn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, gia đình nguyên đơn có quyền và có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục để được chính quyền địa phương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[7] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát về đề nghị hủy án để cấp sơ thẩm giải quyết lại, do cấp sơ thẩm không thu thập các tài liệu, chứng cứ thể hiện vào năm 1994 bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

Lẽ ra, cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại nhưng xét dù đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì như đã nêu trên, gia đình ông H là chủ tài sản hợp pháp của đất tranh chấp nên có quyền định đoạt đối với đất đó.

Như vậy, do có căn cứ đã nêu trên đây, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc các bên thực hiện hợp đồng đã ký kết.

[8] Án phí: Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định.

Về lệ phí thẩm định, định giá: Tại cấp sơ thẩm, các bên không yêu cầu gì, Tòa án miễn xét.

Tại cấp phúc thẩm, chi phí thẩm định, định giá hết 3 triệu đồng, nguyên đơn đã thanh toán xong. Nay bị đơn phải trả lại 3 triệu đồng này cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Trung H và bà Lê Thị V;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân P; một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 255, 256 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 164, 166 và 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân P (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P là anh Nguyễn Xuân Tr – con trai của ông P):

Buộc ông Nguyễn Trung H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H là anh Nguyễn Trung L – con trai của ông H) và bà Lê Thị V phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết năm 1994: phải giao cho ông Nguyễn Xuân P (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P là anh Nguyễn Xuân Tr – con trai của ông P) và bà Nguyễn Thị H thửa đất có diện tích 192m^2 gồm chiều rộng 6m, chiều dài 32m nằm trong thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23, tại xóm H, xã T, thị xã T, tỉnh Nghệ An (có sơ đồ kèm theo), cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp với đất của gia đình bà V dài 32m;
- Phía Đông giáp đường 545 cũ rộng 6m;
- Phía Nam giáp với đất của nhà bà Huệ và nhà ông Lĩnh dài 32m;
- Phía Tây giáp với đất nhà gia đình bà V rộng 6m.

Bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Xuân Tr (anh Trường là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P) được nhận diện tích đất nói trên. Bà Hòa, anh Trường có quyền và có trách nhiệm tiến hành làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà Lê Thị V, anh Nguyễn Trung L - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trung H và vợ chồng anh Nguyễn Trung L phải tháo dỡ phần tài sản trên thửa đất trên đây, gồm:

- 02 mái tôn;
- Phần ki ốt nằm trên đất tranh chấp

Để giao thửa đất nói trên cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Xuân P (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P là anh Nguyễn Xuân Tr – con trai của ông P)

Bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Xuân Tr được quyền sở hữu các cây cối trên đất gồm: 01 cây mít trị giá 500.000 đồng; 2 cây lát hoa trị giá 260.000 đồng; 3 cây xoan trị giá 480.000 đồng; 01 cây sưa trị giá 130.000 đồng. Tổng giá trị là 1.370.000 đồng. Nhưng bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Xuân Tr phải thanh toán cho bà Lê Thị V số tiền 1.370.000 đồng là giá trị số cây cối trên.

Bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Xuân Tr phải thanh toán cho anh Nguyễn Trung L, chị Phạm Thị M số tiền 15.000.000 đồng giá trị tài sản hỗ trợ do tháo dỡ ốt và 02 mái tôn.

Anh Nguyễn Trung L, chị Phạm Thị M được nhận số tiền 15.000.000 đồng trên đây do bà Hòa và anh Trường giao lại.

*Lệ phí thẩm định, định giá tài sản: bà Lê Thị V và anh Nguyễn Trung L có trách nhiệm phải thanh toán cho anh Nguyễn Xuân Tr số tiền 3.000.000 đồng, là số tiền mà anh Trường đã nộp để thực hiện thẩm định, định giá tài sản trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

*Án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị V và ông Nguyễn Trung H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là anh Nguyễn Trung L) phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 750.000 đồng án phí về tài sản.

Anh Nguyễn Trung L (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trung H) phải chịu 200.000 đồng án phí về tài sản.

Trả lại cho ông Nguyễn Xuân P (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là anh Nguyễn Xuân Tr) 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008165 ngày 17/4/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thái Hòa.

- Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, trả lại cho ông Nguyễn Xuân P (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P là anh Nguyễn Xuân Tr) 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông P đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007309 ngày 10/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thái Hòa.

Bị đơn phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 200.000 đồng là số tiền mà ông H đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007306 ngày 09/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thái Hòa.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong 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, 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND, Chi cục THADS thị xã Thái Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Đăng Phồn