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

Bản án số:**08**/2021/DS-PT
Ngày 21/01/2021
"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 QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Luật.
Các Thẩm phán: Ông Lê Thiết Hùng;
Ông Trần Việt Trung.
- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Ngọc Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 21 tháng 01 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2020/TLPT-DS ngày 11/11/2020, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2020/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 69a/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L; nơi cư trú: 24 N, phường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn H; nơi cư trú: Thôn T, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Sơn H và bà Nguyễn Thị S; cùng địa chỉ: 336 P, phường A, thành phố H(Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2020); có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Nguyễn H:* Ông Lê Hồng S - Luật sư, Công ty luật TNHH MTV FDVN Đà Nẵng - Chi nhánh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: 336 P, phường A, thành phố H; có mặt

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

- Ông Nguyễn H, ông Trần Văn T, ông Phạm P (tên gọi khác: Phạm Văn P); cùng nơi cư trú: Thôn T, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm P và ông Trần Văn T: Ông Nguyễn Sơn H và bà Nguyễn Thị S; cùng địa chỉ: 336 P, phường A, thành phố H(Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2020); có mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Ngọc Tiến Đ - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (văn bản ủy quyền ngày 10/12/2020); vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T; nơi cư trú: 24 N, phường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

- Ông Lê Anh Q và bà Nguyễn Thị Gấm N; cùng nơi cư trú: Khóm B, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn T, ông Nguyễn M, bà Võ Thị H, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Chung B, ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Bích D; cùng nơi cư trú: Thôn T, thị trấn D, huyện H, tỉnh Quảng Trị; tất cả đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 12/11/2015*, trong các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:*

Trước năm 1994, nhóm hộ các Ông Nguyễn H, Trần Văn T, Nguyễn T, Nguyễn H và ông Phạm C đã khai hoang một số diện tích đất trống, đồi trọc để trồng rừng tại khu vực Kênh thủy lợi thuộc thôn Tân D, xã Hải T (nay là thị trấn D). Ngày 06/7/1997, nhóm hộ trên làm đơn xin nhận đất rừng với diện tích trên 10 ha (vì không có kỷ thuật đo đạc cụ thể nên chỉ ước chừng diện tích như vậy), có tứ cạnh:

Phía Bắc giáp cây rừng 2780;

Phía Nam giáp cây rừng trồng Thọ Nam;

Phía Đông giáp bờ đê thủy lợi N2A;

Phía Tây giáp đường dây 210 Kv.

Đơn của nhóm hộ dân trên đã được Uỷ ban nhân dân (sau đây viết tắt là: UBND) xã H (nay là thị trấn D) ký xác nhận.

Ngày 20/7/1997, nhóm hộ trên đã chuyển nhượng lại cho Ông Nguyễn Văn L toàn bộ diện tích đất và cây trồng với giá 17.000.000đồng. Hai bên đã lập "*Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp*". Ông L đã trả cho nhóm hộ 15.700.000đồng (chiếm tỷ lệ 92,4%), số tiền còn lại 1.300.000đồng (chiếm tỷ lệ 7,6%) hẹn khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng Ông L sẽ thanh toán cho bên bán. Do tại thời điểm chuyển nhượng, nhóm hộ chưa có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất nên nhóm hộ giao cho Ông Nguyễn H làm các thủ tục xin cấp đất, khi nào làm xong giấy tờ thì ông H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đó lại cho Ông L. Ông H đã tiến hành làm các thủ tục xin cấp Giấy CNQSD đất.

Tại Quyết định số: 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997, UBND huyện Hđã giao cho Ông Nguyễn H được quyền sử dụng 16,9ha đất lâm nghiệp. Trong 16,9ha này

thì có 14,3302ha chính là diện tích đất mà nhóm hộ đã chuyển nhượng cho Ông L vào ngày 20/7/1997. Theo cam kết thì Ông Nguyễn H phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho Ông L, Ông L đã nhắc nhở nhiều lần nhưng ông H không thực hiện mà chỉ giao cho Ông L một bộ hồ sơ về thửa đất trong đó có Quyết định số: 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997.

Mặc dù chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng, Ông L đã tiếp tục chăm sóc, trồng cây và khai thác sử dụng thửa đất liên tục cho đến năm 2009.

Vào năm 2010, Ông L lên thăm rừng thì phát hiện các Ông Nguyễn H, Trần Văn T, Nguyễn H và Phạm P (con trai ông Phạm C) đã trồng cây mới trên diện tích đất mà ông nhận chuyển nhượng từ chính các hộ dân này. Ông đã tìm gặp nhóm hộ để giải quyết nhưng không thành.

Vì vậy, từ năm 2010 Ông L đã gửi đơn đến UBND xã H (nay là thị trấn D) để khiếu nại, UBND xã đã hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được, nên sau đó Ông L khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng. Yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc các Ông Nguyễn H, Trần Văn T, Nguyễn H và Phạm P chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo dỡ nhà ở, thu dọn cây trồng để trả lại đất cho Ông L. Yêu cầu Tòa án xem xét hủy Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện H về việc giao đất lâm nghiệp mang tên Ông Nguyễn H.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/7/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, Ông L trình bày ý kiến và có sự thay đổi yêu cầu khởi kiện: Do hiện nay thửa đất trên đã được Ông Nguyễn H tách thành nhiều thửa và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Công H, ông Lê Anh Q và cho các con của ông H làm 04 căn nhà trên đó; hơn nữa, đến nay Ông L cũng không có căn cứ để khẳng định các ông Trần Văn T, Nguyễn H, Phạm P lấn chiếm đất. Vì vậy, Ông L thay đổi yêu cầu: Không khởi kiện đối với ông T, ông H, ông P và không yêu cầu Tòa án xem xét hủy Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của Ủy ban nhân dân huyện H. Ông Nguyễn H là người đang đứng tên trên các giấy tờ pháp lý quản lý thửa đất tranh chấp nhưng do ông H không làm thủ tục sang tên cho Ông L, ngoài ra còn chuyển nhượng cho người khác và cho các con ông H làm nhà, nên Ông Nguyễn Văn L yêu cầu Ông Nguyễn H phải trả lại giá trị bằng tiền tương ứng với diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Ông Nguyễn H đã được cấp đổi năm 2006 với diện tích 16,9ha, sau khi trừ đi diện tích ao hồ và bìa rừng thì còn lại là 14,3302ha theo giá đất mới nhất của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Tại bản trình bày ý kiến ngày 30/5/2020, Ông Nguyễn H và ông Trần Văn T trình bày:

Việc Ông Nguyễn Văn L căn cứ vào giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp ngày 20/7/1997 để khởi kiện là không có cở sở vì nhóm hộ không đồng ý chuyển nhượng đất cho Ông L, điều đó thể hiện nhóm hộ có 05 người nhưng ông H không ký vào giấy chuyển nhượng; bản thân Ông L cũng không ký vào hợp đồng. Mặt khác, tại thời điểm năm 1997, diện tích đất chuyển nhượng chưa được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất nên hợp đồng không có giá trị pháp lý. Đối với số

tiền Ông L trả là việc Ông L mua cây, đã khai thác và đã bán được 70.000.000đồng.

3. Tại bản trình bày ý kiến ngày 30/5/2020, ông Nguyễn H trình bày:

Việc Ông L khởi kiện ông H là không đúng, vì ông H không sử dụng đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông L. Bên cạnh đó, tại giấy bán nhượng đất lâm nghiệp ngày 20/7/1997 không có chữ ký của ông H nên Ông L khởi kiện đòi quyền sử dụng đất từ ông H là không có cơ sở.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn H, Phạm Văn Phúc và Trần Văn T là bà Nguyễn Thị S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyên H trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì năm 1997 nhóm hộ chưa được Nhà nước giao quyền sử dụng đất nên nhóm hộ chỉ bán cây trên đất cho Ông L chứ không phải bán đất như Ông L trình bày.

4. Ý kiến của ông Nguyễn T (một trong năm thành viên của nhóm hộ chuyển nhượng đất cho Ông L):

Năm 1997, nhóm hộ gồm các Ông Nguyễn H, Nguyễn H, Trần Văn T, Phạm C và ông Nguyễn T có làm đơn xin Nhà nước cấp đất để trồng rừng, sau đó chuyển nhượng lại cả cây và đất cho Ông Nguyễn Văn L. Ông T công nhận có sự việc đó chuyển nhượng đất nói trên và từ sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông L đến nay, ông T không còn liên quan đến diện tích đất đó nữa nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Ý kiến của UBND huyện H:

Đề nghị Tòa án xem xét các văn bản pháp lý để giải quyết vụ án, không để cho người dân có quyền lợi hợp pháp phải thiệt thòi.

6. Ý kiến của Bà Nguyễn Thị T (vợ Ông L):

Bà T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía Ông L, nên đồng ý với ý kiến của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn L.

7. Ý kiến của Ông Lê Anh Q và bà Nguyễn Thị Gấm N (là người nhận chuyển nhượng QSĐ một phần trong số đất đang tranh chấp):

Tháng 01/2010 gia đình ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 12.612 m^2 tại thửa số 63 tờ bản đồ số 29 tại D, thôn T, xã H từ hộ ông Võ Công H (ông H cũng nhận chuyển nhượng đất của ông H). Tháng 6/2010, gia đình ông Q tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 28.984 m^2 tại thửa số 65, tờ bản đồ số 29 tại D, thôn T, xã H (nay là thị trấn D) từ hộ Ông Nguyễn H. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 665399 ngày 13/5/2010 đối với các thửa đất và phát triển trồng rừng trên đất đó, nên đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn H (em ông H), bà Nguyễn Thị T (vợ ông H) và ông Nguyễn T, ông Nguyễn M, bà Võ Thị H, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Chung B, ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Bích D (các con ông H): Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt và không có ý kiến gì.

Vụ này này đã được thụ lý và xét xử nhiều lần, cụ thể:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã Quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với các Ông Nguyễn H, Trần Văn T, Nguyễn H, Phạm P và yêu cầu hủy Quyết định số: 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của Ủy ban nhân dân huyện H;

Bản án dân sự phúc thẩm số: 123/2018/DS-PT ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã Quyết định hủy bản án sơ thẩm của TAND tỉnh Quảng Trị với lý do xem xét lại về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng giữa nguyên đơn với nhóm hộ ngày 20/7/1997 .

Tại tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, Quyết định: Đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Bản án dân sự phúc thẩm số: 197/2019/DS-PT ngày 18/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy bản án sơ thẩm với lý do vụ án còn thời hiệu khởi kiện và hợp đồng chuyển nhượng là không vô hiệu.

Sau khi nhận lại hồ sơ vụ án, nhận thấy vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên đã chuyển cho Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng đã Quyết định: Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 147, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 129, 351, 352, 356 của Bộ luật dân sự. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn L: Buộc Ông Nguyễn H có trách nhiệm trả cho Ông Nguyễn Văn L số tiền 513.470.000 đồng (năm trăm mười ba triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng) từ giá trị thửa đất có diện tích 143.302m^2 tại thửa số 12, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã H (nay là thị trấn D), huyện H, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 732106 ngày 30/11/2006 mang tên hộ Ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị Tuyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2020 Ông Nguyễn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đã bổ sung thêm nhiều lý do kháng cáo, với các nội dung kháng cáo như sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án còn thời hiệu khởi kiện là không đúng với quy định của BLDS, BLTTDS 2015 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án;

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp cho gia đình ông H theo Quyết định 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của Ủy ban nhân dân huyện H và thửa đất là đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng ngày

20/7/1997 giữa nhóm hộ với Ông Nguyễn Văn L là một là không đúng với thực tế, đây là 02 thửa đất khác nhau;

- Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1997 có hiệu lực là không đúng. Vì hợp đồng trên vô hiệu cả nội dung lẫn hình thức; có đối tượng không thể thực hiện được;

- Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực. Hợp đồng này ký kết giữa nhóm hộ và cá nhân Ông Nguyễn Văn L nhưng lại buộc một mình ông H trả tiền cho Ông L trong khi đó nhiều người nhận tiền. Việc Tòa án xác định Ông L đã trả 15.700.000đồng là không đúng, thực tế Ông L chỉ mới trả 7.700.000đồng, số tiền còn lại là để làm giấy tờ nhưng sau này không làm được;

- Tòa án chưa tính theo tỷ lệ số tiền đã thanh toán, xác định lỗi của hai bên cũng không có cơ sở;

- Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng thời hiệu để đình chỉ giải quyết vụ án; nếu không đình chỉ thì sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu cần xác minh thu thập chứng cứ thì hủy bản án sơ thẩm, giao cho Tòa cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo đúng quy định, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Bà T): Đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của Ông Nguyễn Văn L, việc ông H không chịu làm thủ tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà theo thỏa thuận ban đầu là do ông H cố tình chứ Ông L không có lỗi gì trong việc này cả. Ông H chỉ đưa bộ hồ sơ về đất đai (bản phô tô) cho vợ chồng tôi mà không chịu làm thủ tục chuyển nhượng.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến:

Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, tư cách người tham gia tố tụng đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ, ban hành các văn bản tố tụng, chấp hành thời hạn tố tụng.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông Nguyễn H phải trả cho Ông Nguyễn Văn L số tiền 613.470.000đồng tương đương với diện tích 14,3302ha mà chưa xem xét đến tỷ lệ phần trăm thực hiện Hợp đồng là thiếu sót. Vì vậy, cần tính lại tỷ lệ phần trăm các bên thực hiện hợp đồng đó là nguyên đơn đã trả 15.700.000đồng (chiếm tỷ lệ 92,4%) còn số tiền 1.300.000đồng (chiếm tỷ lệ 7,6%) Ông L chưa chuyển lý do đợi ông H hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Chỉ

có cơ sở buộc ông H phải trả cho Ông Nguyễn Văn L 92,4% phần trị giá của thửa đất tranh chấp với số tiền là: 566.846.000đồng (92,4% x 613.470.000đồng).

Xác định lại phần lỗi của Ông Nguyễn Văn L là 10% (tương ứng với 56.684.600đồng), nên buộc bị đơn Ông Nguyễn H phải có trách nhiệm trả cho Ông L phần trị giá của thửa đất tranh chấp là: 510.161.400đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên HĐXX xét kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn L và người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Hcó đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Lê Anh Q, bà Nguyễn Thị Gấm N, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn T, ông Nguyễn M, bà Võ Thị H, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Chung B, ông Nguyễn Văn P, bà Bùi Thị Bích D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định.

Đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa để tiến hành triệu tập UBND thị trấn Diên S, huyện H tham gia phiên tòa phúc thẩm để làm rõ nội dung xác nhận tại Công văn số: 58/UBND-TH ngày 23/7/2020. HĐXX thấy rằng, UBND thị trấn D không tham gia tư cách tố tụng trong vụ án, đồng thời quá trình xét thấy việc triệu tập trên là không cần thiết. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng, bản án được tuyên công khai ngày 29/9/2020 và bản án khi phát hành có một số nội dung đã được bổ sung, bị đơn đã ghi âm gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đối chiếu. Thấy rằng, việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ghi âm là vi phạm nội quy phiên tòa. Bản ghi âm chưa được kiểm tra, kết luận bằng phương pháp giám định âm thanh nên chưa có cơ sở xem xét. Mặt khác, bị đơn đã nhận được bản án và thực hiện quyền kháng cáo của mình là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nên HĐXX phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 07/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Ông Nguyễn H trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại thôn Tân D, thị trấn D, huyện H mà Ông L đã nhận chuyển nhượng từ nhóm hộ do Ông Nguyễn H làm đại diện, yêu cầu ông H trả bằng tiền tương ứng với giá trị đất tại thời điểm hiện tại là 613.000.000đồng xuất phát từ *"Giấy bán đất đã trồng cây lâm nghiệp ngày 20/7/1997*". Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn H.

[2.1]. Bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án còn thời hiệu khởi kiện là không đúng với quy định của BLDS, BLTTDS 2015 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

HĐXX thấy rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình Ông L đã tiếp quản, sử dụng đất trồng rừng và thu hoạch liên tục đến năm 2009; năm 2010 ông H chiếm đất lại để trồng rừng, biết được việc này nên năm 2010 Ông L khiếu nại, năm 2014 Ông L khởi kiện. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1997 chưa hoàn thành, đang trong thời gian thực hiện và có tranh chấp. Vì vậy, vụ án này vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2.2]. Bị đơn kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp cho gia đình ông H theo Quyết định 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 và thửa đất là đối tượng chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 20/7/1997 giữa nhóm hộ với Ông Nguyễn Văn L là một là không đúng với thực tế, đây là 02 thửa đất khác nhau.

HĐXX thấy rằng, tại Công văn số: 58/UBND-TH ngày 23/7/2020 của Ủy ban nhân dân thị trấn D, huyện H về việc cung cấp thông tin về đất tranh chấp đã xác định vị trí thửa đất phù hợp với vị trí, tứ cạnh tại các văn bản: *"Đơn xin đất trồng rừng ngày 06/7/1997 của nhóm hộ"*, "*Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp ngày 20/7/1997*" và "*Quyết định 470/QĐ-UBND ngày 31/12/1997 của UBND huyện Hvề việc giao đất lâm nghiệp cho hộ Ông Nguyễn H"*, "*Biên bản kiểm tra, cắm móc xác định ranh giới đất lâm nghiệp ngày 23/7/2001"*, xác định vị trí thửa đất mô tả trên 04 loại văn bản trên là một. Ông H kháng cáo cho rằng 02 thửa đất trên khác nhau là không có căn cứ.

[2.3]. Bị đơn kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1997 có hiệu lực là không đúng vì hợp đồng trên vô hiệu cả nội dung lẫn hình thức. HĐXX nhận thấy:

Theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ luật dân sự năm 2005 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 1993, luật đất đai 2003) và điểm a.6 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

đã được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được UBND 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 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".

Mặt khác, tại Điều 129 BLDS 2015 quy định: *"...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 2/3 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, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với giá 17.000.000 đồng, Ông L đã chuyển cho nhóm hộ hai lần với số tiền 15.700.000đồng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa Ông L và nhóm hộ thể hiện bằng "*Giấy bán nhượng đất đã trồng cây lâm nghiệp*" ngày 20/7/1997 là không vô hiệu.

[2.4]. Bị đơn kháng cáo cho rằng, Hợp đồng này ký kết giữa nhóm hộ và cá nhân Ông Nguyễn Văn L nhưng lại buộc một mình ông H trả tiền cho Ông L trong khi đó nhiều người nhận tiền. Việc Tòa án xác định Ông L đã trả 15.700.000đồng là không đúng, thực tế Ông L chỉ mới trả 7.700.000đồng số tiền còn lại là để làm giấy tờ nhưng sau này không làm được. HĐXX thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, Ông L cho rằng do diện tích đất nhóm hộ chuyển nhượng cho Ông L vào ngày 20/7/1997 hiện chỉ mình ông H đứng tên và chiếm giữ để chuyển nhượng cho người khác và tặng cho các con ông H, các thành viên khác không còn liên quan đến lô đất chuyển nhượng trên, nên Ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, không khởi kiện những người khác mà chỉ khởi kiện đối với một bị đơn là Ông Nguyễn H là có căn cứ.

Ông H cho rằng, thực tế Ông L mới trả 7.700.000đồng số tiền còn lại là để làm giấy tờ nhưng sau này không làm được. Tuy nhiên, tại hồ sơ vụ án thể hiện Ông L đã chuyển cho nhóm hộ hai lần với số tiền 15.700.000đồng (BL 21, 22).

Hiện nay, do hiện trạng lô đất trên ông H đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác, đã xây dựng công trình để ở, để đảm bảo quyền lợi của người thứ ba ngay tình là Ông Lê Anh Q và bà Nguyễn Thị Gấm N và các con ông H đã làm nhà ở trên đó, vì vậy Ông L không buộc Ông Nguyễn H phải trả lại quyền sử dụng đất theo hợp đồng mà yêu cầu Ông Nguyễn H trả lại giá trị bằng tiền tương đương với diện tích 14.3302ha, áp theo bảng giá đất hiện tại theo quy định của UBND tỉnh Quảng Trị là có căn cứ, nên cần được chấp nhận.

Căn cứ theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị thì thửa đất tranh chấp thuộc đất rừng sản xuất, vị trí 3, xã trung du, giá 01m^2 là 4.290đồng. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường theo giá trị quy định của UBND tỉnh Quảng Trị là phù hợp, bị đơn không có ý kiến và không kháng cáo về nội dung này nên HĐXX chấp nhận theo mức giá của Nhà nước quy định như cấp sơ thẩm đã áp dụng.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông Nguyễn H phải trả cho Ông Nguyễn Văn L số tiền 613.470.000đồng tương đương với diện tích 14,3ha (Ông L yêu cầu lấy tròn số 14,3ha chứ không phải 14,3302ha) mà chưa xem xét đến tỷ lệ phần trăm thực hiện Hợp đồng là thiếu sót. Bởi vì, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với giá 17.000.000 đồng, Ông L đã thanh toán cho nhóm hộ hai lần với số tiền 15.700.000đồng (chiếm tỷ lệ 92,4%), còn số tiền 1.300.000đồng (chiếm tỷ lệ 7,6%) Ông L chưa chuyển, lý do đợi ông H hoàn thành thủ tục chuyển nhượng mới thanh toán tiếp. Vì vậy, chỉ có cơ sở buộc ông H phải trả cho Ông Nguyễn Văn L 92,4% phần trị giá của thửa đất tranh chấp với số tiền là: 566.846.000đồng (92,4% x 613.470.000đồng).

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1997 giữa nhóm hộ và Ông Nguyễn Văn L đã cam kết làm thủ tục sang tên, trong đó nhóm hộ hoàn toàn chịu trách nhiệm làm đầy đủ cho Ông L. Hợp đồng đã nêu rõ trách nhiệm của các bên, việc không thực hiện thủ tục sang tên cho Ông L là do lỗi của bị đơn; nhóm hộ mà đại diện là Ông Nguyễn H đã không thực hiện đúng theo Hợp đồng và sau này diện tích đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và chính ông H cũng không làm thủ tục chuyển sang tên Ông L mà chỉ đưa cho Ông L một bộ hồ sơ (bản phô tô) về thửa đất nói trên. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ông L có một phần lỗi (lỗi do Ông L thiếu kiên quyết trong việc buộc ông H thực hiện nghĩa vụ sang tên) và trừ một phần trong tổng số tiền yêu cầu là không có căn cứ pháp luật. Không có quy định nào của pháp luật về lỗi thiếu kiên quyết. Nên xác định Ông L không có lỗi.

HĐXX thấy rằng, khi ông H đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn, thì cần công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 14,3302ha mà Ông Nguyễn H đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những người được ông H chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Công H sau đó ông H chuyển nhượng lại cho Ông Lê Anh Q và bà Nguyễn Thị Gấm N; 04 người con của ông H là vợ chồng Nguyễn M, Võ Thị H, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Bích, Chung B, Nguyễn Văn P, Bùi Thị Bích D và ông Nguyễn Văn H (em ông H) đã làm nhà trên đất. Ông L đã được ông H trả tiền thì không có quyền gì trên lô đất đó nữa.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần về tính theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số tiền đã thanh toán, nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 147, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 129, 351, 352, 356, 688 của Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn L:

- Buộc Ông Nguyễn H có trách nhiệm trả cho Ông Nguyễn Văn L số tiền 566.846.000đồng *(năm trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng)*, từ giá trị thửa đất có diện tích 14.3302m^2 tại thửa số 12, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã H (nay là thị trấn D), huyện H, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 732106 ngày 30/11/2006 mang tên hộ Ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T.

Ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị T được quyền tiếp tục sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 732106 ngày 30/11/2006 với diện tích sau khi đã chuyển nhượng cho Ông Lê Anh Q và bà Nguyễn Thị Gấm N. Ông Q và bà Nhung được tiếp tục sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 665399 ngày 13/5/2010.

2. Về án phí: Ông Nguyễn H phải chịu 26.673.840đồng *(hai mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn, tám trăm bốn mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phi số 2230 ngày 22 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Lăng. Ông H phải tiếp tục nộp số tiền 26.373.840đồng *(hai mươi sáu triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn,tám trăm bốn mươi đồng)*.

Ông Nguyễn Văn L phải chịu 2.331.200đồng *(hai triệu, ba trăm ba mươi mốt nghìn, hai trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.180.000 đồng (*mười lăm triệu, một trăm tám mươi nghìn*) tại biên lai số 000712 ngày 30/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Lăng. Hoàn trả cho Ông Nguyễn Văn L 12.848.800 đồng *(mười hai triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.*

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Những phần của bản án sơ thẩm không bị 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 Quảng Trị;
- TAND Hải Lăng;
- VKSND Hải Lăng;
- Chi cục THADS Hải Lăng;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV& THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu: VP, HS.

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

Lê Văn Luật