

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2021/DSPT

Ngày: 14/7/2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất nông nghiệp*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính.

Ông Trần Văn Chinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung -Thư ký TAND tỉnh BN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 79/2021/TLPT- DS ngày 02/4/2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã TS, tỉnh BN bị kháng cáo và Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS đối với bản án số 13/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã TS

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2021/QĐ-PT ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh BN giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đàm Đức H, sinh năm 1986; Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố Kim B, phường Hương M, thị xã TS, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của Anh H, Chị H: Anh Đàm Công Tr, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố Kim B, phường Hương M, thị xã TS, tỉnh BN.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1960 (có mặt).

Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1986 (có mặt).

Bà Lê Thị Đ (tức Đ) sinh năm 1962 (vắng mặt).

Anh Nguyễn Đức Th, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố Kim B, phường Hương M, thị xã TS, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, anh Th: Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1986; Địa chỉ: Khu phố Kim B, phường Hương M, thị xã TS, tỉnh BN (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T: Ông Phạm Quang Biên và bà Nguyễn Thị Hương - Luật sư công ty luật TNHH IMC - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Phòng 1809, tòa nhà 27A2 Green Stars, 234, Phạm Văn Đồng, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã TS, tỉnh BN.

Địa chỉ: Đường Lý Thái Tổ, phường Đông Ngàn, thị xã TS, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Bá Huy - Chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã TS.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Huy Cương - Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường thị xã TS (vắng mặt).

2. Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản Dabaco.

Địa chỉ: Đường Lý Thái Tổ, thành phố BN, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Đào Anh Tuấn, sinh năm 1982; Địa chỉ: 151A Nguyễn Đức Cảnh, phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (có mặt).

3. Anh Đàm Công Tr, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Khu phố Kim B, phường Hương M, thị xã TS, tỉnh BN (vắng mặt).

4. Ông Đàm Thuận Ngọc, sinh năm 1969; Địa chỉ: Khu phố Hương M, phường Hương M, thị xã TS, tỉnh BN (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngọc: Anh Đàm Công Tr, sinh năm 1992; Địa chỉ: Khu phố Kim B, phường Hương M, thị xã TS, tỉnh BN (vắng mặt).

5. Chị Đàm Thị Hồng, sinh năm 1990; Địa chỉ: Khu phố Kim B, phường Hương M, thị xã TS, tỉnh BN (vắng mặt).

6. Chị Nguyễn Thị Thu Hằng, sinh năm 1994; Địa chỉ: Khu phố Kim B, phường Hương M, thị xã TS, tỉnh BN (vắng mặt).

Do có kháng cáo của bị đơn là Anh Nguyễn Văn Th và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 09/4/2017 giữa Ông Nguyễn Văn B, Bà Lê Thị Đ (tức Định), Anh Nguyễn Văn Th, Anh Nguyễn Đức Th với Anh Đàm Đức H, Chị Nguyễn Thị Thu H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung như sau: *“Gia đình tôi có thửa ruộng ở khu Đồng Cũ, thôn Kim B, có diện tích là 8 thước. Diện tích 8,5m x 19m. Đầu ruộng giáp đường bê tông, bên sườn ruộng giáp nhà ông Kỷ, sườn ruộng bên kia giáp nhà ông Dũng Chuyên, đầu trong ruộng giáp nhà bà Bằng Phát. Nay tôi và gia đình có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp khu Đồng Cũ cho vợ chồng nhà anh chị Hàn Hiền sử dụng vĩnh viễn số ruộng là 4 thước, có diện tích là 4,25m x 19m. Giấy chuyển nhượng có hiệu lực kể từ ngày hôm nay. Số tiền chuyển nhượng là 450.000.000 đồng”*.

Toàn bộ nội dung của hợp đồng này là do anh T viết. Toàn bộ chữ ký dưới mục bên A (bên chuyển nhượng) là chữ ký của ông Bốn, bà Định, anh Th và anh T. Chữ ký dưới mục người nhận chuyển nhượng là chữ ký của Anh H. Hợp đồng này có ông Nguyễn Văn Tân trưởng thôn ký xác nhận. Do không hiểu biết pháp luật nên hợp đồng này đã không được công chứng, chứng thực.

Gia đình anh T đã nhận được toàn bộ số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền chuyển nhượng là tiền anh T đã vay của Anh H, Chị H. Sau khi ký hợp đồng, anh T không còn nợ khoản tiền nào của Anh H, Chị H nên giấy tờ vay nợ đã hủy bỏ vì thế không thể giao nộp cho Tòa án.

Ngày 09/8/2018, UBND thị xã TS có quyết định số 1162/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề và khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Hương M, trong đó thu hồi diện tích đất hộ gia đình ông Bốn đã chuyển nhượng cho Anh H, Chị H và bà Hoan.

Ngày 09/8/2018, UBND thị xã TS có quyết định số 1275/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề và khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Hương M, trong đó có gia đình ông Bốn được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

Ngày 22/01/2019, UBND tỉnh BN ban hành quyết định số 32/QĐ-UBND về việc giao đất đợt 2 và phê duyệt mục đích sử dụng đất cho Công ty TNHH bất động sản Dabaco thuê để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề xã Hương M, thị xã TS.

Sau khi ký hợp đồng, hộ gia đình ông Bốn đã nhận tiền nhưng không bàn giao đất cho Anh H, Chị H theo như hợp đồng đã ký, cũng không thực hiện theo Quyết định thu hồi đất của Cơ quan có thẩm quyền theo dự án đã được phê duyệt.

Trước đây Anh H, Chị H có viết giấy chuyển nhượng đất và ủy quyền cho anh Tráng được quyền sử dụng mảnh đất này. Anh Tráng xác định mảnh đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của Anh H, Chị H. Quan hệ giữa anh Tráng với Anh H, Chị H tự giải quyết, không yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án này.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa Anh H, Chị H với gia đình ông Bốn không được công chứng, chứng thực nhưng hai bên đã thanh toán xong toàn bộ giá trị của hợp đồng nên anh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã ký giữa anh H, Chị H với hộ gia đình ông Bốn có hiệu lực pháp luật, để Anh H, Chị H thực hiện bàn giao đất cho Công ty TNHH bất động sản Dabaco và nhận tiền bồi thường theo quyết định của cơ quan nhà nước.

Diện tích của toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bốn là thửa số 04, tờ bản đồ số 09, diện tích 214m² (tương đương 8 thước ruộng). Sau khi xem xét thực tế thửa đất thì hiện nay là thửa số 766, tờ bản đồ số 29, diện tích 148,9m². Diện tích đất còn thiếu 65,1m² là do UBND xã đã lấy làm đường. Anh không biết gia đình ông Bốn đã được đền bù đối với phần diện tích đất này chưa. Anh đề nghị Tòa án tính theo diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất Anh H, Chị H nhận chuyển nhượng 4 thước ruộng, tức một phần hai diện tích của thửa đất là 107m². Toàn bộ phần cây trồng và lán xây dựng trên đất của gia đình ông Bốn xây dựng trái phép nên không có giá trị. Do bà Hoan nhận chuyển nhượng trước nên phần diện tích đất của bà Hoan chia nằm phía bên trái tính theo mặt đường lớn, phần của Anh H nằm phía bên phải hiện tại tiếp giáp hai mặt đường.

Bị đơn là Ông Nguyễn Văn B, Bà Lê Thị Đ (tức Định), Anh Nguyễn Văn Th và Anh Nguyễn Đức Th do Anh Nguyễn Văn Th là người đại diện trình bày: Anh công nhận toàn bộ nội dung của hợp đồng này là do anh viết. Toàn bộ chữ ký dưới mục bên A (bên chuyển nhượng) là đúng điểm chỉ và chữ ký của ông Bốn, bà Định, anh Th và anh. Sau khi ký hợp đồng xong anh và Anh H đến nhà trưởng thôn là ông Nguyễn Văn Tân xin ký xác nhận tại hợp đồng. Nguồn gốc thửa ruộng nông nghiệp này là do Hợp tác xã cấp cho gia đình anh gồm bố Nguyễn Văn Bốn, mẹ Lê Thị Định, em trai Nguyễn Đức Thọ và anh. Anh và anh Th đã kết hôn nhưng đây là

ruộng có trước khi kết hôn cấp theo tiêu chuẩn nên không liên quan đến vợ Thọ và vợ anh.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2017 giữa gia đình anh với Anh H, Chị H vô hiệu. Vì theo quy định của pháp luật, hợp đồng này phải được công chứng, chứng thực nhưng hai bên chưa làm thủ tục công chứng, chứng thực. Số tiền ghi theo hợp đồng là 450.000.000 đồng anh chưa được nhận. Thực tế anh có vay tiền của Anh H tính đến tháng 4 năm 2017, anh còn nợ Anh H số tiền 245.000.000 đồng nợ gốc. Lãi anh đã trả hàng tháng. Do anh không trả được tiền nên Anh H yêu cầu anh phải chuyển nhượng đất nông nghiệp cho Anh H để trừ nợ. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do gia đình anh tự nguyện, các thành viên đều ký. Hai bên thỏa thuận ngoài, sau khi ký hợp đồng Anh H phải mang số tiền 450.000.000 đồng đến gia đình giao cho ông Bốn, sau đó ông Bốn sẽ thanh toán khoản tiền ông nợ Anh H 245.000.000 đồng, phần còn lại là của bố mẹ anh nhưng Anh H không thực hiện.

Anh đã được nghe giải thích quy định của pháp luật về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là anh trả tiền cho Anh H số nợ gốc 245.000.000 đồng, lãi suất theo quy định của pháp luật, Anh H trả lại cho gia đình anh thửa đất đã chuyển nhượng.

Hiện tại gia đình anh vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, ngoài chuyển nhượng cho Anh H, gia đình anh chuyển nhượng 1/2 còn lại cho bà Hoan. Anh đã nộp cho Tòa án bản pho tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mang bản chính để đối chiếu. Anh đã được Tòa án giải thích về việc cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến việc vay tiền giữa anh và Anh H nhưng anh không có tài liệu gì. Mọi giấy tờ vay tiền Anh H đang giữ. Anh đề nghị Tòa án yêu cầu Anh H cung cấp toàn bộ tài liệu này.

Diện tích của toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Bốn là thửa số 04, tờ bản đồ số 09, diện tích 214m² (tương đương 8 thước ruộng). Sau khi xem xét thực tế thửa đất thì hiện nay là thửa số 766, tờ bản đồ số 29, diện tích 148,9m². Diện tích đất còn thiếu 65,1m² là do UBND xã đã lấy làm đường. Gia đình anh chưa được đền bù đối với phần diện tích đất này. Anh đề nghị Tòa án tính theo diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất Anh H, Chị H nhận chuyển nhượng 4 thước ruộng, tức 1/2 diện tích

của thửa đất là 107m². Phần diện tích đất này anh chưa xác định cụ thể của Anh H, bà Hoan ở phía nào. Vì trong hợp đồng chỉ ghi mặt đường 8,5m nên chia theo mặt đường mỗi người 4,25m.

Anh nhận thay vợ anh là Hồng và em dâu là Hằng mọi văn bản tố tụng Tòa án giao, cam đoan giao lại cho họ và thông báo toàn bộ kết quả các buổi làm việc tại Tòa án cho họ.

Ông Bốn hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của anh T. Ông thừa nhận có bán đất ruộng cho nhà Anh H, có ký biên bản giấy bán. Do tình cảm quen biết nhau giữa hai nhà nên tất cả các thành viên trong gia đình ông mới ký vào giấy bán đất trước và nhận tiền bán đất sau. Nhưng gia đình ông chưa nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ trước đến nay. Thửa đất này của các thành viên trong gia đình ông gồm có vợ chồng, hai con trai là Thống và Thọ. Thửa đất này gia đình ông có từ trước khi có hai con dâu là Hồng và Hằng. Vì vậy, thửa đất nông nghiệp này không liên quan đến hai con dâu. Hiện tại cả gia đình ông đang chung sống cùng nhau tại Kim B, Hương M. Ông là chủ gia đình có quyền quyết định mọi vấn đề. Ông sẽ thông báo cho các con của ông kết quả làm việc tại Tòa án và nhận thay các văn bản tố tụng. Do gia đình ông chưa nhận được tiền từ nhà Anh H nên không đồng ý bán nữa. Ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông đã được Tòa án giải thích quy định của pháp luật về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Gia đình ông mong muốn được nhận lại thửa đất nông nghiệp này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH bất động sản Dabaco do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất nông nghiệp số 04, tờ bản đồ số 09, diện tích 214m² ở xứ Đồng Cũ, thôn Kim B, xã Hương M (nay là khu phố Kim B, phường Hương M), thị xã TS, tỉnh BN đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Ông Nguyễn Văn B đang có tranh chấp về việc chuyển nhượng giữa Anh H, Chị H với hộ ông Bốn. Tại Quyết định số 1162/QĐ-UBND ngày 09/8/20218 UBND thị xã TS đã Quyết định thu hồi thửa đất trên. Theo bản đồ trích đo của dự án thì diện tích đất trên là 154,7m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 05. Ngày 09/8/2018, UBND thị xã TS có quyết định số 1275/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề và khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Hương M, trong đó có gia đình ông Bốn được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất. Ngày 22/01/2019, UBND tỉnh BN ban hành quyết định số 32/QĐ-UBND về việc giao đất đợt 2 và phê duyệt

mục đích sử dụng đất cho Công ty TNHH bất động sản Dabaco thuê để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề xã Hương M, thị xã TS. Tại phương án bồi thường thì hộ ông Bốn vẫn được tính bồi thường theo toàn bộ diện tích đất 214m² như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Số tiền hộ ông Bốn được nhận bồi thường là 93.946.000 đồng. Số tiền này hiện nay Công ty vẫn đang giữ, chờ kết quả giải quyết vụ án tại Tòa án. Công ty đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để Công ty thực hiện được dự án.

UBND thị xã TS do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Hộ gia đình Ông Nguyễn Văn B ở thôn Kim B, xã Hương M là chủ sử dụng thửa đất nông nghiệp số 04, tờ bản đồ số 09 (năm 1995), diện tích 214,0 m² tại khu Đồng Cũ, thôn Kim B, xã Hương M (nay là khu phố Kim B, phường Hương M). Thửa đất này, hộ ông Bốn đã được UBND huyện (nay là thị xã) TS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/1999 theo đúng quy định. Theo bản đồ trích đo phục vụ công tác thu hồi đất, GPMB để thực hiện Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề và khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Hương M, thửa đất của hộ ông Bốn được thể hiện tại thửa đất số 63, tờ bản đồ 05, diện tích 154,7m², mục đích sử dụng: đất trồng lúa (LUC). Ngày 09/8/2018 UBND thị xã TS có Quyết định số 1162/QĐ-UBND và Quyết định số 1275/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ Ông Nguyễn Văn B và phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất tại khu Đồng Cũ, thôn Kim B, xã Hương M để thực hiện Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề và khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Hương M, cụ thể: Diện tích thu hồi và bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất của hộ Ông Nguyễn Văn B là 214,0 m². Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất là 93.946.000 đồng. Đến nay, hộ Ông Nguyễn Văn B chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất theo quy định. Việc thu hồi đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ 05, diện tích 154,7 m² (trước đây là thửa đất số 04, tờ bản đồ số 09, diện tích 214,0 m²) và việc bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất (diện tích bồi thường, hỗ trợ 214,0 m²) đối với thửa đất của hộ Ông Nguyễn Văn B tại khu Đồng Cũ, thôn Kim B, xã Hương M để thực hiện Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề và khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Hương M đã được UBND thị xã TS, các cấp, các ngành thực hiện đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đến nay hộ Ông Nguyễn Văn B vẫn cố tình chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, chưa bàn giao mặt bằng khu đất cho Cơ quan Nhà nước theo quy định. Hiện tại khu đất này chưa thực hiện xong việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng theo quy định.

Ngày 09/4/2017, gia đình ông Bốn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thước/08 thước đất nông nghiệp nêu trên cho Anh Đàm Đức H và Chị Nguyễn Thị Thu H cùng trú tại thôn Kim B, xã Hương M (nay là khu phố Kim B, phường Hương M) với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 450.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được Trưởng thôn Kim B, xã Hương M ký xác nhận nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Đây là thỏa thuận dân sự giữa các bên nhưng chưa thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Từ tháng 4 năm 2017 đến nay, UBND thị xã TS và các cơ quan chức năng không nhận được hồ sơ xin đăng ký biến động đất đai của các bên theo quy định của pháp luật.

Để đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật, UBND thị xã TS đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Anh Tráng là người đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Thuận Ngọc trình bày: Anh xác định ông Ngọc không liên quan đến việc giải quyết vụ án này. Ông Ngọc chỉ ủy quyền cho anh Tráng giải quyết tại Công an thị xã TS đối với vụ án bà Hoan ký hợp đồng chuyển nhượng đất với gia đình ông Bốn. Anh đề nghị Tòa án không đưa ông Ngọc vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Anh Tráng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Giữa anh và Anh H, Chị H có thỏa thuận về việc mua bán lại thửa đất nông nghiệp mà họ đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Bốn. Anh đã thay mặt họ giải quyết vụ án tại Công an thị xã TS nhưng chưa có kết quả. Nay Anh H, Chị H khởi kiện vụ án, anh xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng vẫn là quan hệ giữa Anh H, Chị H với gia đình ông Bốn. Còn thỏa thuận giữa anh với Anh H, Chị H, hai bên tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Anh hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Anh H, Chị H về việc Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã ký giữa Anh H, Chị H với hộ gia đình ông Bốn có hiệu lực pháp luật, để Anh H, Chị H thực hiện bàn giao đất cho Công ty TNHH bất động sản Dabaco và nhận tiền bồi thường theo quyết định của cơ quan nhà nước.

Chị Đàm Thị Hồng trình bày: Chị không tham gia ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp. Nguồn gốc thửa đất nông nghiệp này là của bố mẹ chồng, chồng và em chồng có từ trước khi chị kết hôn về nhà chồng. Chị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa. Mọi văn bản tố tụng mà Tòa án giao, chồng chị là anh T nhận thay và giao lại cho chị. Mọi vấn đề giải quyết vụ án, anh T có toàn quyền quyết định.

Chị Nguyễn Thị Thu Hằng trình bày: Xác định không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Nguồn gốc thửa đất nông nghiệp này là của bố mẹ chồng, chồng và anh chồng có từ trước khi chị kết hôn về nhà chồng. Chị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa. Mọi văn bản tố tụng mà Tòa án giao, anh chồng chị là anh T và bố là ông Bốn nhận thay và giao lại cho chị. Mọi vấn đề giải quyết vụ án, anh T và ông Bốn có toàn quyền quyết định.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 157, 165, 147, 184, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 129, 132, 429, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 126, khoản 3 Điều 167, Điều 168, Điều 179, Điều 188, Điều 191, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Đức Hàn, bà Nguyễn Thị Thu Hiền về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 09/4/2017 giữa ông Hàn, bà Hiền với Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Định, ông Nguyễn Văn Thống, ông Nguyễn Đức Thọ có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 09/4/2017 giữa ông Hàn, bà Hiền với Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Định, ông Nguyễn Văn Thống, ông Nguyễn Đức Thọ có hiệu lực pháp luật. Phần diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng 107m² là một phần hai diện tích đất 214m² tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 09 ở xứ Đồng Cũ, thôn Kim B, xã Hương M (nay là khu phố Kim B, phường Hương M), thị xã TS, tỉnh BN đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q354366 ngày 21/10/1999 do UBND huyện TS đã cấp cho hộ ông Bốn (nay là thửa số 776, tờ bản đồ số 29, diện tích 148,9m². Phần diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận 65,1m² UBND xã Hương M (nay là phường Hương M) đã lấy làm đường nhưng chưa được bồi thường). Thửa đất này có tứ cận như sau: Phía Tây Bắc giáp đường liên xã dài 4,25m; Phía Đông Bắc giáp hộ ông Đàm Công Dũng dài 17,5m; Phía Đông Nam giáp bờ ruộng dài 4,25m; Phía Tây Nam giáp phần đất chuyển nhượng cho bà Hoan dài 17,51m và phần diện tích đất đã lấy làm đường 32,55m. (Có sơ đồ kèm theo)

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với thửa đất theo quy định của pháp luật.

Ông Đàm Đức Hàn, bà Nguyễn Thị Thu Hiền được quyền liên hệ với Công ty TNHH bất động sản Dabaco. Địa chỉ: Đường Lý Thái Tổ, thành phố BN, tỉnh BN để nhận tiền đền bù, giải phóng mặt bằng và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi bản án sơ thẩm xử, ngày 08/02/2021, Anh Nguyễn Văn Th kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 19/02/2021, Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, đồng thời giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bị đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/4/2017 giữa các bên không có hiệu lực pháp luật; đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản Dabaco trình bày, tranh luận và công ty sẽ căn cứ vào bản án của Tòa án sẽ có trách nhiệm trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN trình bày nội dung kháng nghị và giữ nguyên quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị:

- Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát thị xã TS
- Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 148 BLTTDS: Huỷ bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST của Tòa án nhân dân thị xã TS và chuyển hồ sơ về để xét xử lại theo thủ tục chung.
- Ông Thống không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Anh Nguyễn Văn Th nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Theo bản đồ địa chính năm 2014, thửa đất số 776, tờ bản đồ số 29, diện tích 148,9m² có nguồn gốc được cấp theo tiêu chuẩn cho ông Bôn, bà Đ, anh T, anh Th. Sau đó, đến năm 2017, do anh T nợ bà Hoan, Anh H, Chị H tiền nên các thành viên trong gia đình anh T là những người được cấp đất theo tiêu chuẩn đã chuyển nhượng một phần hai diện tích đất nông nghiệp này cho Anh H, Chị H. Khi chuyển nhượng giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Theo nội dung hợp đồng này thì: *“Gia đình tôi có thửa ruộng ở khu Đồng Cũ, thôn Kim B, có diện tích là 8 thước. Diện tích 8,5m x 19m. Đầu ruộng giáp đường bê tông, bên sườn ruộng giáp nhà ông Kỷ, sườn ruộng bên kia giáp nhà ông Dũng Chuyên, đầu trong ruộng giáp nhà bà Bằng Phát. Nay tôi và gia đình có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp khu Đồng Cũ cho vợ chồng nhà anh chị Hàn Hiền sử dụng vĩnh viễn số ruộng là 4 thước, có diện tích là 4,25m x 19m. Giấy chuyển nhượng có hiệu lực kể từ ngày hôm nay. Số tiền chuyển nhượng là 450.000.000 đồng”*.

Sau đó, do trong quá trình thực hiện hợp đồng bên chuyển nhượng là gia đình anh T không bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng nên Anh H, Chị H đã khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa anh chị và gia đình anh T. Bản án sơ thẩm xử đã chấp nhận đơn khởi kiện của Anh H, Chị H.

Sau khi bản án sơ thẩm xử, anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án. Xét kháng cáo của anh T thì thấy:

Ngày 09/4/2017, gia đình anh T gồm ông Bôn, bà Đ, anh T và anh Th có ký một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Anh H, Chị H. Theo hợp đồng này thì gia đình anh T có chuyển nhượng cho Anh H, Chị H một phần hai diện tích đất nông nghiệp của thửa đất số 776, tờ bản đồ số 29, diện tích 148,9m² theo bản đồ địa chính năm 2014. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích của thửa đất là 214m². Tuy nhiên, một phần diện tích của thửa đất là 65,1m² đã bị Ủy ban nhân dân xã Hương M (nay là phường Hương M) thu hồi để làm đường nhưng chưa bồi thường. Phía bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Anh H, Chị H mục đích là để trừ nợ với Anh H, Chị H vì trước đó anh T có nợ tiền Anh H, Chị H với số tiền 245.000.000đ. Sau khi trừ đi số tiền nợ thì Anh H, Chị H phải trả cho gia đình anh 205.000.000đ thì gia đình anh sẽ bàn giao cho Anh H, Chị H đất. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay, Anh H, Chị

H chưa trả cho gia đình anh số tiền còn lại nên gia đình anh chưa bàn giao đất cho Anh H, Chị H. Phía Anh H, Chị H cho rằng anh T nợ anh chị số tiền 450.000.000đ nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong anh chị đã hủy toàn bộ giấy tờ vay tiền giữa anh chị với anh T đi nên hiện nay không còn giấy tờ gì. Phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh anh T nợ Anh H số tiền 245.000.000đ. Hơn nữa, khi ký hợp đồng nếu Anh H, Chị H chưa trả đủ số tiền thì phía bị đơn hoàn toàn có quyền chưa ký hợp đồng mà yêu cầu Anh H, Chị H trả đủ số tiền còn thiếu mới ký hợp đồng. Do vậy, lời trình bày của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

Bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho Anh H, Chị H hai bên không ghi rõ chuyển nhượng một nửa là phần nào của thửa đất. Tuy nhiên, tại các lời khai của bà Hoan cũng như Anh H, Chị H là người mua đất của gia đình anh T có trong hồ sơ vụ án có thể khẳng định, phần diện tích đất nông nghiệp Anh H, Chị H mua là phần đất có tứ cận: Phía Tây Bắc giáp đường liên xã dài 4,25m; Phía Đông Bắc giáp hộ ông Đàm Công Dũng dài 17,5m; Phía Đông Nam giáp bờ ruộng dài 4,25m; Phía Tây Nam giáp phần đất chuyển nhượng cho bà Hoan dài 17,51m và phần diện tích đất đã lấy làm đường 32,55m.

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa Anh H, Chị H với gia đình anh T được lập thành văn bản. Hợp đồng này đã được bên chuyển nhượng cũng như bên nhận chuyển nhượng ký đầy đủ. Hợp đồng tuy không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng của hai bên là tự nguyện. Khi ký hợp đồng các bên không bị ép buộc và có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 09/4/2017, do đó sẽ áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất này. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: “*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 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*”. Theo như các đương sự trình bày cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì sau khi ký hợp đồng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong cho bên chuyển nhượng số tiền như trong hợp đồng nhưng bên nhận chuyển nhượng là gia đình anh T không bàn giao đất cho Anh H, Chị H. Do đó, Anh H, Chị H đã làm đơn ra Công an thị xã TS đề nghị giải quyết. Theo tài liệu Công an thị xã TS cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm thì tại cơ

quan công an, ông Bốn thừa nhận gia đình ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho Anh H, Chị H là để trừ nợ cho anh T con trai ông. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay Anh H, Chị H cũng không yêu cầu anh T phải thanh toán bất cứ một khoản tiền nào cho anh chị.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS thì thấy:

- Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2017 là chưa đánh giá chứng cứ đầy đủ vi phạm Điều 108 Bộ luật tố tụng dân sự.

Như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2017, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Bốn, Bà Lê Thị Đ (tức Định), Anh Nguyễn Văn Th, Anh Nguyễn Đức Th với bên nhận chuyển nhượng là Anh Đàm Đức H, Chị Nguyễn Thị Thu H. Hợp đồng này được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng. Thời điểm ký hợp đồng gia đình ông Bốn có hai con dâu là chị Hằng, chị Hồng, tuy nhiên chị Hằng, chị Hồng đều trình bày diện tích đất này là của gia đình nhà chồng được cấp không liên quan đến các chị. Do vậy, chủ thể ký hợp đồng chuyển nhượng gồm bốn thành viên trong gia đình anh T là đúng. Trong hợp đồng có nội dung: “*Gia đình tôi có thửa ruộng ở khu Đồng Cũ, thôn Kim B, có diện tích là 8 thước. Diện tích 8,5m x 19m. Đầu ruộng giáp đường bê tông, bên sườn ruộng giáp nhà ông Kỷ, sườn ruộng bên kia giáp nhà ông Dũng Chuyên, đầu trong ruộng giáp nhà bà Bằng Phát. Nay tôi và gia đình có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp khu Đồng Cũ cho vợ chồng nhà anh chị Hàn Hiền sử dụng vĩnh viễn số ruộng là 4 thước, có diện tích là 4,25m x 19m. Giấy chuyển nhượng có hiệu lực kể từ ngày hôm nay. Số tiền chuyển nhượng là 450.000.000 đồng*”. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của 4 người trong gia đình ông Bốn, Anh H và trưởng thôn Kim B là ông Nguyễn Văn Tân.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q354366 ngày 21/10/1999 của UBND huyện TS cấp cho hộ ông Bốn thửa đất có diện tích 214m², số thửa 04, tờ bản đồ 09 ở xứ Đồng Cũ, thôn Kim B, xã Hương M. Theo bản đồ địa chính năm 2014 thửa đất là thửa số 776, tờ bản đồ số 29 diện tích 148,9m², còn diện tích đất theo như hợp đồng chuyển nhượng là 4,25m x 19m. Theo bản đồ trích đo thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật làng nghề và khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Hương M đợt 2 là thửa số 63, tờ bản đồ số 5 diện tích 154,7m² nhưng phương án bồi thường được tính theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 214m². Theo biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại UBND xã Hương M (nay là UBND phường Hương M) thì phần diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 61,5m² do UBND xã lấy làm đường nhưng chưa được bồi

thường. Trong hợp đồng các bên không xác định rõ phần diện tích Anh H, Chị H nhận chuyển nhượng là phần nào, tuy nhiên các đương sự đều có lời trình bày về diện tích đã chuyển nhượng. Do vậy, đủ cơ sở và căn cứ để xác định phần diện tích và tứ cận diện tích đất mà Anh H, Chị H nhận chuyển nhượng.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân TS cho rằng khi chuyển nhượng thửa đất cho Anh H, Chị H gia đình ông Bốn không chuyển nhượng cả diện tích đất mà chỉ chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa đất. Do đó, trước khi chuyển nhượng gia đình ông Bốn phải làm thủ tục tách thửa thì mới được chuyển nhượng. Tuy nhiên, đây là lỗi của gia đình ông Bốn chứ không phải là lỗi của gia đình Anh H, Chị H. Hiện nay giữa bà Hoan và Anh H, Chị H không tranh chấp về vị trí thửa đất mà mình đã nhận chuyển nhượng, hơn nữa, ngày 09/8/2018, UBND thị xã TS có quyết định số 1275/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề và khu nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại tại xã Hương M, trong đó có gia đình ông Bốn được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất. Ngày 22/01/2019, UBND tỉnh BN ban hành quyết định số 32/QĐ-UBND về việc giao đất đợt 2 và phê duyệt mục đích sử dụng đất cho Công ty TNHH bất động sản Dabaco thuê để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp làng nghề xã Hương M, thị xã TS, do đó, việc tách thửa trước khi thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là máy móc nên việc không tách thửa của gia đình ông Bốn cũng không làm thay đổi bản chất sự việc.

Kháng nghị cho rằng bản án sơ thẩm nhận định các bên đã thực hiện được 2/3 hợp đồng là không có cơ sở. Bởi các đương sự đều không cung cấp được chứng cứ đã thanh toán tiền cũng như nhận tiền như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi theo Anh H, Chị H trình bày anh chị đã trả đủ cho bên anh T số tiền 450.000.000đ là tiền ông bà trừ nợ của anh T. Còn phía gia đình anh T cho rằng anh T chỉ nợ Anh H 245.000.000đ nên Anh H, Chị H còn phải trả gia đình anh 205.000.000đ nữa nhưng Anh H, Chị H chưa trả. Tuy nhiên, như đã phân tích gia đình anh T thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bao gồm 4 thành viên đều ký vào hợp đồng, khi ký vào hợp đồng các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Việc ký hợp đồng giữa các bên là tự nguyện không ai bị ép buộc. Nếu bên chuyển nhượng là gia đình anh T cho rằng Anh H, Chị H chưa trả đủ tiền thì có thể yêu cầu Anh H, Chị H trả đủ tiền rồi mới ký. Gia đình anh T không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh chưa nhận đủ tiền từ Anh H, Chị H.

Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bị đơn là ý kiến phản bác là không đúng theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS cho rằng ý kiến của bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu phản tố chứ không phải là ý kiến phản bác. Với nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS thì thấy: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 09/4/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của các đương sự thì bị đơn có ý kiến đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và nguyên đơn vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

“2. Yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;

b) Yêu cầu phản tố được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;

c) Giữa yêu cầu phản tố và yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có sự liên quan với nhau và nếu được giải quyết trong cùng một vụ án thì làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn”.

Như vậy, theo quy định này có thể thấy đề nghị của bị đơn là tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng không thuộc một trong ba trường hợp được quy định tại điểm a,b,c khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu này chỉ là ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn là chính xác, đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định yêu cầu của bị đơn là yêu cầu phản tố nên không thực hiện theo quy định của Bộ luật này về thủ tục khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên có thể thấy, kháng cáo của bị đơn là Anh Nguyễn Văn Th và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS không có căn cứ. Nên cần bác toàn bộ kháng cáo của anh T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[3]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã TS, tỉnh BN không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của anh T không được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của Anh Nguyễn Văn Th và quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã TS. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã TS, tỉnh BN. Cụ thể:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Anh Đàm Đức H, Chị Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 09/4/2017 giữa Anh H, Chị H với Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Định, Anh Nguyễn Văn Th, Anh Nguyễn Đức Th có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp lập ngày 09/4/2017 giữa Anh H, Chị H với Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Định, Anh Nguyễn Văn Th, Anh Nguyễn Đức Th có hiệu lực pháp luật. Phần diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng 107m² là một phần hai diện tích đất 214m² tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 09 ở xứ Đồng Cũ, thôn Kim B, xã Hương M (nay là khu phố Kim B, phường Hương M), thị xã TS, tỉnh BN đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q354366 ngày 21/10/1999 do UBND huyện TS đã cấp cho hộ ông Bốn (nay là thửa số 776, tờ bản đồ số 29, diện tích 148,9m². Phần diện tích đất còn thiếu so với giấy chứng nhận 65,1m² UBND xã Hương M (nay là phường Hương M) đã lấy làm đường nhưng chưa được bồi thường). Thửa đất này có tứ cận như sau: Phía Tây Bắc giáp đường liên xã dài 4,25m; Phía Đông Bắc giáp hộ ông Đàm Công Dũng dài 17,5m; Phía Đông Nam giáp bờ ruộng dài 4,25m; Phía Tây Nam giáp phần đất chuyển nhượng cho bà Hoan dài 17,51m và phần diện tích đất đã lấy làm đường 32,55m. (Có sơ đồ kèm theo)

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với thửa đất theo quy định của pháp luật.

Anh Đàm Đức H, Chị Nguyễn Thị Thu H được quyền liên hệ với Công ty TNHH bất động sản Dabaco. Địa chỉ: Đường Lý Thái Tổ, thành phố BN, tỉnh BN để nhận tiền đền bù, giải phóng mặt bằng và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn Th phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu tiền số AA/2019/0003947 ngày 08/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TS, tỉnh BN.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân thị xã TS, tỉnh BN không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BN;
- TAND thị xã TS;
- Chi cục THADS thị xã TS;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình