

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI**

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

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày 11-01-2022.

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 YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Quân

Bà Đỗ Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thu Hà-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa: Bà
Mạc Minh Song- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 11
năm 2021, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24-9-2021 của Tòa án
nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2021/QĐ-PT ngày
23 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị H sinh năm 1973; Dân tộc: Dáy; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: chị Hoàng Thị
Thúy A sinh năm 1980; Có mặt.

Địa chỉ: Tổ CN, phường TT, thị xã NL, tỉnh Yên Bái.

2. *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn L sinh năm 1964; Dân tộc: Dáy; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái.

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

- Bà Lò Thị Y sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh
Yên Bái; Có mặt.

- Chị Hoàng Thị T sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái; Có mặt.

- Anh Hoàng Văn M sinh năm 1995; Địa chỉ: Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái; Có mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Hoàng Văn B sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện (sửa đổi bổ sung) đề ngày 23/6/2021, các biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị H trình bày:

Bà H có một thửa đất diện tích 583m², trong đó có 165m² là đất ở nông thôn và 418m² là đất trồng cây lâu năm tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái. Thửa đất này trước đây là của ông Hoàng Văn S là anh trai của Bà H cho năm 1994. Năm 2000, Bà H được UBND huyện VC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/8/2000 mang tên hộ bà Hoàng Thị H. Năm 2004, Bà H không nhớ rõ ngày tháng cụ thể, ông Hoàng Văn L đến nhà Bà H nói mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi thế chấp vay vốn ngân hàng. Do Bà H không biết chữ nên đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Sau đó ông L đưa cho Bà H 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) nhưng không nói rõ là tiền gì. Ngay ngày hôm sau Bà H đến đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L không trả và nói là đất đó đã mua và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cho Bà H ở nữa. Sau đó ông L đến làm nhà, Bà H có phản đối nhưng không được. Đến nay Bà H yêu cầu ông L trả đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kèm theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án Bà H nộp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ gồm: Báo cáo kết quả thẩm tra của công chức địa chính UBND xã GH; Biên bản thẩm tra xác minh nguồn gốc sử dụng đất; Sơ đồ đo trích xác định ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất; tờ kê thửa đất của Hoàng Thị H; đơn kiến nghị của Hoàng Thị H; Biên bản hòa giải; Biên bản hòa giải (lần 2); Bản sao sổ hộ khẩu Hoàng Thị H; Bản sao chứng minh nhân dân Hoàng Thị H; Bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Hoàng Thị H; Bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Hoàng Văn L trình bày:

Năm 2001 ông L có thỏa thuận trao đổi đất với ông Đàm Văn D và Đàm Văn P (đã chết). Năm 2002 ông L và vợ chuyển về dựng nhà tại mảnh đất đã đổi cho ông P và ông D tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái. Năm 2004 ông Hoàng Văn Đ là hàng xóm nói “đất này của Bà H đã có giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nhưng Bà H không ở đây, xem xét mua lại đi”. Ông L đi sang nhà Bà H trao đổi có đúng Bà H có sổ đỏ đất ông L đang ở không? Bà H nói đúng nên ông L mua lại thửa đất trên của Bà H cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 200.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất này có lập văn bản viết tay ngày 25-8-2004 có ông Hoàng Văn B làm chứng. Số tiền 200.000 đồng trả tiền mua đất là tiền chung của cả ông L và vợ là Lò Thị Y. Thửa đất mua của Bà H ban đầu là đất đồi, nên ông L đã thuê máy xúc để san gạt cho bằng phẳng để dựng nhà và bếp bằng gỗ, đã trồng được 09 cây xoan. Ông L cho rằng việc chuyển nhượng đất đã có giấy viết tay nên không làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Bà H khởi kiện, ông L không đồng ý trả đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông L đã mua và sử dụng 18 năm nay.

Quá trình giải quyết vụ án ông L giao nộp 01 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và vườn ngày 25/8/2004 (sau đây gọi là hợp đồng) có chữ ký ông Hoàng Văn L, dấu vân tay ghi của Hoàng Thị H và có chữ ký người làm chứng Hoàng Văn B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lò Thị Y trình bày: Bà Y là vợ ông L, vào năm 2001 gia đình bà Y có một thửa ruộng sau đó đổi cho ông D 01 mảnh ruộng. Sau khi đổi thì gia đình đến đó ở luôn. Khi đến ở thì hàng xóm nói đất đó của Bà H đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình trao đổi mua bán với Bà H, đã viết giấy viết tay, Bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, khi giao dịch có ông Hoàng Văn B chứng kiến. Năm 2008 ông Đàm Văn D muốn lấy lại đất nên kiện ra UBND xã GH. UBND xã đã kết luận đất của gia đình bà Y, khi đó có cả Bà H làm việc cùng. Bà Y không đồng ý trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền 200.000 đồng ông L trả cho Bà H là tiền chung của hai vợ chồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn Hoàng Thị T trình bày: Chị T là con ông L, khi ông L đổi đất cho ông D, ông P, có đưa cả nhà đến ở tại đó. Chị T không biết việc bố mẹ mua đất của Bà H, nhưng biết ông L đã 3 lần thuê người san gạt mảnh đất hiện đang tranh chấp, chị T có 2 lần cho mẹ tiền thanh toán san gạt đất. Chị T không có yêu cầu, đề nghị gì đối với vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn Hoàng Văn M trình bày: Anh M không biết việc bố mẹ mua đất của Bà H do hồi đó anh M còn bé. Khi bố mẹ anh M san gạt đất anh M không đóng góp tiền nhưng có tham gia làm cùng.

Người làm chứng Hoàng Văn B khai: Ông B không biết việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa Bà H và ông L cụ thể như thế nào. Nhưng vào ngày ông B viết giấy chuyển nhượng hộ 2 bên thì có hai vợ chồng ông L, hai vợ chồng Bà H đến nhà ông B. Bà H, ông L nhờ ông B viết giấy chuyển nhượng hộ, sau đó ông B đã viết hộ giấy và cho Bà H điểm chỉ, sau đó ông L giao cho Bà H 200.000 đồng.

Tại Kết luận giám định số: 447/KLGD ngày 11 tháng 8 năm 2021 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Yên Bái đã kết luận: “Dấu vân tay in trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và vườn ngày 25/8/2004 (ký hiệu A) và dấu vân tay in trên ô ngón cái phải trên các chỉ bản mẫu so sánh ghi tên Hoàng Thị H (ký hiệu M1,M2) là của cùng một người.”

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-8-2021 của Tòa án nhân dân huyện VC thể hiện:Thửa đất có diện tích thực tế 547,3m². Bắc giáp đất ông Hoàng Văn L dài 24,7m; Nam giáp đất ông Trương Văn E dài 25m; Đông giáp đường ĐA - GH dài 22m; Tây giáp đất ông Đàm Văn I dài 22m. Trên đất có 9 cây xoan khoảng 8 năm tuổi được trồng giáp đường; 01 nhà gỗ lợp Prô xi măng và bếp có tổng diện tích cả nhà và bếp là 76m².

Tại biên bản thỏa thuận giá trị thửa đất và các tài liệu có trên đất giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn L ngày 31/8/2021, các đương sự đã thỏa thuận như sau:

- Thửa đất có giá 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng).
- Các tài sản trên đất gồm: 09 cây xoan giá 500.000 đồng/cây, tổng 4.500.000 đồng. Nhà vách gỗ trị giá 15.000.000 đồng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn là bà Lò Thị Y, Hoàng Thị T và Hoàng Văn M đã nhất trí về giá trị thửa đất và các tài sản có trên đất mà nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận.

Tại phiên hòa giải ngày 10-9-2021: Nguyên đơn Hoàng Thị H đề nghị ông L trả lại đất và Giấy chứng nhận QSDĐ; yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà H và ông L vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 400, Điều 707, Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 161, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2004 giữa ông Hoàng Văn L và bà Hoàng Thị H đối với thửa đất tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái đã được cấp Giấy CNQSDĐ số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 vô hiệu.

Buộc bị đơn Hoàng Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn Lò Thị Y trả lại cho bà Hoàng Thị H 01 thửa đất tại

Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái đã được cấp Giấy CNQSDĐ số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000.

Buộc bị đơn Hoàng Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn Lò Thị Y, Hoàng Văn M, Hoàng Thị T phải tháo dỡ 01 ngôi nhà và bếp bằng gỗ, lợp Pro xi măng trên thửa đất Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái để trả lại thửa đất cho bà Hoàng Thị H.

Buộc bị đơn Hoàng Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn Lò Thị Y phải trả lại Giấy CNQSDĐ số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 cho bà Hoàng Thị H.

Giao cho bà Hoàng Thị H được sở hữu 09 cây xoan được trồng trên thửa đất.

Có sơ đồ kèm theo để đảm bảo thi hành án.

Buộc bà Hoàng Thị H phải trả cho ông Hoàng Văn L và bà Lò Thị Y 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) là số tiền ông Hoàng Văn L trả cho Bà H khi nhận chuyển nhượng thửa đất và 164.900.000đ (Một trăm sáu mươi tư triệu chín trăm nghìn đồng) và 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) giá trị 09 cây xoan. Tổng 169.600.000đ (Một trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng)

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ chịu tiền lãi đối với khoản tiền chậm thi hành án, quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 27-9-2021, bị đơn Hoàng Văn L có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn Hoàng Văn L trình bày: bà Hoàng Thị H đã chuyển nhượng cho ông thửa đất diện tích 583m² tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00951QSDĐ/ 87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 do Ủy ban nhân dân huyện VC cấp với giá 200.000đồng; Việc chuyển nhượng có lập thành văn bản ngày 25-8-2004 được Bà H điểm chỉ và ông Hoàng Văn B ký là người làm chứng; ông L đã trả đủ tiền cho Bà H và sử dụng ổn định hơn 17 năm mà Bà H không có tranh chấp gì. Ông L đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà H và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2004 có hiệu lực.

Nguyên đơn bà Hoàng Thị H trình bày do không biết chữ và không hiểu biết nên đã điểm chỉ vào Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và vườn ngày 25-8-2004 do ông Hoàng Văn B lập, do hoàn cảnh gia đình khó khăn chị H cũng nhận của ông L số tiền 200.000 đồng và đã chi tiêu hết nhưng không biết là tiền gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và vườn ngày 25-8-2004 không phải là

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì không được công chứng, chứng thực. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và hợp lệ.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị H về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2004 giữa ông Hoàng Văn L và bà Hoàng Thị H đối với thửa đất tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái đã được cấp Giấy CNQSDĐ số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 có hiệu lực.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai, xem xét tại phiên tòa, cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn L đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Hoàng Thị H khởi kiện bị đơn ông Hoàng Văn L yêu cầu trả lại thửa đất diện tích 583m² tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 do Ủy ban nhân dân huyện VC cấp cho hộ bà Hoàng Thị H; tại phiên hòa giải ở giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn L vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Các bên đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án là đúng theo quy định của khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự

[4] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Mặc dù nguyên đơn Hoàng Thị H ban đầu không thừa nhận chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Hoàng Văn L, nhưng căn cứ vào tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và vườn ngày 25-8-2004 có chữ ký của ông Hoàng Văn L, điểm chỉ của bà Hoàng Thị H và chữ ký của người làm chứng Hoàng Văn B; Tại kết luận giám định số: 447/KLGD ngày 11 tháng 8 năm 2021 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Yên Bái đã kết luận: “Dấu vân tay in trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và vườn ngày 25/8/2004 (ký hiệu A) và dấu vân tay in trên ô ngón cái phải trên các chỉ bản mẫu so sánh ghi tên Hoàng Thị H (ký hiệu M1,M2) là của cùng một người”. Do đó, việc Bản án sơ thẩm đã xác định giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn L đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-8-2004 đối với thửa đất diện tích 583m² tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái là đúng.

[5] Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn L, Hội đồng xét xử thấy: Chủ thể giao kết hợp đồng là Bà H và ông L đều là người có đủ năng lực hành vi dân sự; Đối tượng của hợp đồng là sử dụng đất là thửa đất đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Hoàng Thị H, căn cứ Sổ hộ khẩu ngày 25-2-2000 của hộ bà Hoàng Thị H thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ bà Hoàng Thị H chỉ có duy nhất là bà Hoàng Thị H. Hồ sơ vụ án cũng thể hiện thửa đất chuyển nhượng không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất, vì vậy bà Hoàng Thị H có toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H với ông Hoàng Văn L không có dấu hiệu bị lừa dối, ép buộc và không thuộc trường hợp giả tạo hoặc có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội. Do đó, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn L ngày 25-8-2004 là hợp pháp.

[6] Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn L được lập bằng văn bản là Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và vườn ngày 25-8-2004, nhưng không được công chứng, chứng thực hợp lệ nên thuộc trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ về hình thức. Tuy nhiên, căn cứ điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các giao dịch được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thì “Thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này”; Vì vậy, đối với việc xác định thời hiệu yêu cầu tuyên bố vô hiệu thì không phải áp dụng pháp luật ở thời điểm xác lập mà chỉ áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại điểm d khoản 1 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 02 năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức”; khoản 2 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Hết thời

hiệu quy định tại khoản 1 Điều này mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực”. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà H và ông L được xác lập ngày 25-8-2004, mặc dù không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng tính đến thời điểm Bà H khởi kiện đã quá thời hạn 02 năm mà không có yêu cầu tuyên bố vô hiệu thì hợp đồng sẽ có hiệu lực mà không cần phải tiếp tục hoàn thiện về hình thức.

[7] Xét kháng cáo của của bị đơn Hoàng Văn L, Hội đồng xét xử thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn L ngày 25-8-2004 được xác lập trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết thỏa thuận; có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội; đã quá 02 năm kể từ thời điểm xác lập hợp đồng mà không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn L ngày 25-8-2004 đã có hiệu lực, cần được các bên tôn trọng và thực hiện. Thực tế trong vụ án này, các bên đã thực hiện xong toàn bộ hợp đồng, Bà H đã nhận đủ tiền; ông L đã nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 của Ủy ban nhân dân huyện VC, thể hiện bằng việc từ thời điểm nhận chuyển nhượng năm 2004 cho đến nay, gia đình ông Hoàng Văn L đã nhiều lần tiến hành san gạt tạo mặt bằng, làm nhà, bép và trồng cây lâu năm trên thửa đất nhận chuyển nhượng mà Bà H không có ý kiến phản đối gì. Do đó, việc Bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà H và ông L vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu để buộc ông L phải trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà H là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của ông Hoàng Văn L là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị H về việc đòi ông Hoàng Văn L trả lại thửa đất diện tích 583m² tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 do Ủy ban nhân dân huyện VC cấp cho hộ bà Hoàng Thị H; Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà H và ông L ngày 25-8-2004 có hiệu lực; ông Hoàng Văn L có quyền sử dụng đối với thửa đất nhận chuyển nhượng tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 của Ủy ban nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái (Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-8-2021 của Tòa án nhân dân huyện VC thể hiện: Thửa đất có diện tích thực tế 547,3m². Bắc giáp đất ông Hoàng Văn L dài 24,7m; Nam giáp đất ông Trương Văn E dài 25m; Đông giáp đường ĐA-GH dài 22m; Tây giáp đất ông Đàm Văn I dài 22m); ông L có quyền và nghĩa vụ đăng ký đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên nguyên đơn Hoàng Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.993.000đ (Một triệu chín trăm chín ba nghìn đồng).

[10] Về án phí: Các đương sự đều là người dân tộc thiểu số, cư trú tại xã có điều kiện kinh tế- xã hội đặc biệt khó khăn, nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 24-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện VC, tỉnh Yên Bái như sau:

Căn cứ vào điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 132; điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị H về việc đòi ông Hoàng Văn L trả lại thửa đất diện tích 583m² tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 do Ủy ban nhân dân huyện VC cấp cho hộ bà Hoàng Thị H. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H và ông Hoàng Văn L ngày 25-8-2004 đối với thửa đất diện tích 583m² tại Thôn CP, xã GH, huyện VC, tỉnh Yên Bái (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00951QSDĐ/87QĐ/UBH ngày 07-8-2000 của Ủy ban nhân dân huyện VC mang tên hộ bà Hoàng Thị H) có hiệu lực. Các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện hợp đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn Hoàng Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.993.000đ (Một triệu chín trăm chín ba nghìn đồng); Bà H đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự;

- Hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Biên lai AA/2017/0006022 ngày 05-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC.

- Hoàn trả cho ông Hoàng Văn L số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Biên lai AA/2017/0006084 ngày 27-9-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VC.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND huyện VC;
- Chi cục THADS huyện VC;
- Nguyên đơn; bị đơn;
- Người có QL&NV liên quan;
- Lưu: HCTP; Hsơ vụ án (2);

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng