

Bản án số: 12/2023/DS-PT

Ngày 17 - 3 - 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán tài sản*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Nam

Các Thẩm phán: Ông Phúc An Hoàn, ông Ma Hồng Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ánh Nguyệt - Thư ký TAND tỉnh Tuyên Quang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:

Ông Trần Công Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2022/TLPT - DS ngày 21/12/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1952; (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Vũ Quang H, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố U, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1958, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1993, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

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

- Ủy ban nhân dân huyện S

Người đại diện theo pháp luật: Ông Giang Tuấn A— chức vụ: Chủ tịch UBND huyện S.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức N, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Xuân X– chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953; (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960; (có mặt).

- Ông Trần Hải I, sinh năm 1975; (vắng mặt).

- Bà Trần Thanh O, sinh năm 1984; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hải I, bà Trần Thanh O: Anh Vũ Quang H, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố U, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. (có mặt).

- Ông Trần Sơn D, sinh năm 1980; (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 15 phường Đ, thành phố I, tỉnh Thái Nguyên.

- Công ty cổ phần Đầu tư và sản xuất Công nghiệp

Địa chỉ: Số 574, đường Cách mạng tháng 8, phường R, thành phố I, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn G, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức J, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. (Có mặt).

* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày:*

Năm 1990 Xí nghiệp xây lắp 6 có bán cho gia đình ông Đ, gia đình anh Hoàng Y, gia đình anh Nguyễn Cộng S và chị K dãy nhà 08 gian, mỗi gia đình 02 gian, còn gian số 3 và số 6 dỡ đi để chia vật liệu nhưng 03 gia đình đã thỏa thuận là gia đình ông Đ mua lại gian số 6 (số tiền gian số 6 gia đình ông trả cho gia đình anh Minh và gia đình anh chị Hòa, Núi) nên gia đình ông Đ sở hữu 03 gian nhà cấp IV, là các gian nhà số 6, 7, 8. Đến năm 2001 gia đình ông có nhượng lại 03 gian nhà và toàn bộ diện tích đất vườn cho ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Mạnh T), diện tích chuyển nhượng là 961 m² (có giấy nhượng nhà đất). Gia đình ông T có nói với gia đình ông khi nào chuyển đi nơi khác thì nhượng trả lại cho gia đình ông như cũ. Ông Đ đã tin vào lời nói của gia đình ông T nên đã đồng ý nhượng lại với giá 3.000.000 đồng. Đến năm 2007 gia đình ông T mua nhà ở chỗ khác không ở đó nữa. Theo đúng với sự thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng gia đình ông Đ đã nhiều lần đến đề nghị gia đình ông T nhượng trả lại cho gia đình ông nhưng gia đình ông T cương quyết không chuyển nhượng trả lại. Nên ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T phải trả lại nhà đất và vườn cho gia đình ông với diện tích là 961 m². Trường hợp ông T trả lại nhà đất, ông đồng ý trả tiền cho gia đình ông T theo bảng giá đất nhà nước quy định tại thời điểm hiện nay.

Ông xác định lại quá trình Xí nghiệp xây lắp 6 chuyển nhượng cho gia đình ông gian nhà số 6, 7, 8 là chuyển nhượng tài sản trên đất. Còn về phần diện tích

đất là của Xí nghiệp xây lắp 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 212989 cấp cho Xí nghiệp xây lắp 6 được quyền sử dụng 52.300 m² đất tại xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Bởi vì sau khi ông Đ biết Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi diện tích đất đã giao cho Xí nghiệp xây lắp 6 (Nay là Công ty cổ phần đầu tư và sản xuất Công nghiệp) tại thôn T, xã P, huyện S (giai đoạn 1) thì ông xác định phần diện tích đất đã chuyển nhượng là 961 m² theo biên bản xác định đất ở hộ gia đình riêng thuộc đất Xí nghiệp đang quản lý ngày 29/01/1996. Đến nay do UBND huyện S quản lý, chưa giao cho bất cứ hộ gia đình nào. Ông khẳng định phần diện tích đất chuyển nhượng không thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông. Vì vậy ông xin rút phần yêu cầu khởi kiện buộc gia đình ông Nguyễn Mạnh T và bà Nguyễn Thị M trả lại phần diện tích là 961 m². Đối với cây cối hoa màu trên phần đất chuyển nhượng ông xác định sau khi mua bán chuyển nhượng gia đình ông T là người trồng và quản lý, khai thác. Nay ông cũng không có yêu cầu, đề nghị gì.

Ông trình bày bổ sung: Năm 1990 gia đình ông có 5 thành viên, gồm có ông và vợ là bà Nguyễn Thị C, các con Trần Hải I, sinh năm 1975, địa chỉ thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang; Trần Sơn D, sinh năm 1980 địa chỉ tổ 15, phường Đ, thành phố I, tỉnh Thái Nguyên; Trần Thanh O, sinh năm 1984, địa chỉ thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Ông xác định Xí nghiệp bán đất cho riêng vợ chồng ông, các con ông thời điểm đó còn nhỏ không có công sức đóng góp và không liên quan đến việc mua bán nhà đất với Xí nghiệp.

Ngày 14/12/2001 khi ông và ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị M viết giấy nhượng nhà đất 03 gian nhà cấp IV cùng toàn bộ diện tích đất vườn với giá 3.000.000 đồng, ông là người đại diện trực tiếp chuyển nhượng nhà đất, không có chữ ký của vợ ông trong giấy nhượng nhà đất. Hai bên đã thực hiện việc giao nhận số tiền 3.000.000 đồng đầy đủ. Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất theo ông là không hợp pháp vì khi chuyển nhượng một mình ông chuyển nhượng, ông không có quyền sử dụng đất nhưng lại chuyển nhượng cả đất cho ông T, bà M là không đúng theo quy định của pháp luật.

Khi hai bên thực hiện việc mua bán có viết giấy nhượng nhà đất nhưng ông bà xác định chỉ bán 03 gian nhà cấp IV, không bán đất. Tức là chỉ mua bán tài sản trên đất. Nên đây là hợp đồng mua bán tài sản. Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản ngày 14/12/2001 là vô hiệu, buộc ông T bà M phải trả lại 03 gian nhà cấp IV, tổng diện tích là 66,75 m² có địa chỉ tại thôn T, xã P, huyện S. Trường hợp ông T bà M trả lại nhà ông đồng ý trả tiền cho ông T bà M theo kết quả định giá tài sản ngày 31/3/2022 (số tiền 5.655.393 đồng).

Ngày 26/10/2022 ông cung cấp bổ sung cho Hội đồng xét xử 01 đơn đề nghị ngày 24/10/2022 và 01 USB màu đen (kiểm tra bên trong có 02 đoạn video, 01 đoạn video dài 01 phút 13 giây và 01 đoạn video dài 02 phút 08 giây nội dung 02 đoạn video quay lại cảnh gian nhà không ai sử dụng và cây cối hoa màu nơi xảy ra tranh chấp).

** Theo biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Tiến L trình bày:*

Ngày 14/12/2001 giữa bố ông là ông Nguyễn Mạnh T và ông Trần Văn Đ có làm giấy tờ chuyển nhượng nhà đất. Theo đó ông Đ và vợ là bà Nguyễn Thị C có nhượng cho vợ chồng ông T và bà M 03 gian nhà cấp IV cùng toàn bộ diện tích đất vườn là 961 m² (hiện nay đang trồng một số cây ăn quả, trồng rau và một số loại cây keo, cây xoan...) có địa chỉ tại thôn T, xã P, huyện S với giá là 3.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng ông T đã giao đủ số tiền trên. Sau đó vợ chồng ông T, bà M đã chuyển về ở đó ổn định từ năm 2001 đến nay không có sự tranh chấp gì với ai, ông T cũng không mua bán chuyển nhượng cho người khác như ông Đ trình bày. Sau khi chuyển nhượng xong, ông T đã nộp tiền thuê đất đầy đủ từ năm 2001 đến năm 2011, từ năm 2012 cho đến nay ông T không phải nộp tiền thuê đất do có sự thay đổi về chính sách thuế của Nhà nước. Diện tích đất ông T mua của ông Đ hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì khu vực đó là đất của Xí nghiệp xây lắp 6, có chung một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Xí nghiệp. Năm 2007 gia đình ông T có mua thêm 01 nhà đất diện tích khoảng 500 m² của ông bà Hải Ngọc, địa chỉ thửa đất thôn T, xã P, huyện S (ngay sát thửa đất đã mua của ông Đ, cách 02 nhà). Thửa đất ông T mua của ông Đ hiện nay ông T đã đổ đường bê tông và làm đường nước để sử dụng.

Phần diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ thuộc quyền quản lý của Xí nghiệp xây lắp 6 (Hiện nay là Công ty cổ phần đầu tư và sản xuất công nghiệp). Ngày 16/8/2021 UBND tỉnh Tuyên Quang đã ra Quyết định số 478/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất đã giao cho Xí nghiệp xây lắp 6 (Nay là Công ty cổ phần đầu tư và sản xuất công nghiệp) tại thôn T, xã P, huyện S (giai đoạn 1) ông T cũng xác định phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 961 m². Đến nay do UBND huyện S quản lý, chưa giao cho bất cứ hộ gia đình nào. Tuy nhiên từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay gia đình ông T vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất 961 m². Về phần tài sản gắn liền với đất là 03 gian nhà cấp IV đã có từ thời điểm hai bên thực hiện mua bán chuyển nhượng không có thay đổi gì về hiện trạng. Đối với các cây cối, hoa màu bao gồm: Cây Mít, cây Xoan, cây Keo, cây Chuối, cây Vải và một số cây hoa màu khác do gia đình ông T trồng từ thời điểm mua bán cho đến nay đã khai thác khoảng 02, 03 lần, khi hai bên thực hiện việc mua bán có viết giấy nhượng nhà đất, ông T cũng thừa nhận và nhất trí với ý kiến của nguyên đơn ông Đ, hai bên chỉ mua bán 03 gian nhà cấp IV, không bán đất. Nên đây là hợp đồng mua bán tài sản. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ đã rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc gia đình ông trả lại phần diện tích đất vườn 961 m² ông T nhất trí, không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản ngày 14/12/2001 là vô hiệu, buộc ông T bà M phải trả lại 03 gian nhà cấp IV, tổng diện tích là 66,75 m² có địa chỉ tại thôn T, xã P, huyện S ông không nhất trí. Vì ông T xác định Giấy chuyển nhượng nhà đất lập ngày 14/12/2001 là có hiệu lực, ông T không vi phạm nội dung hợp đồng.

* *Bị đơn ông Nguyễn Mạnh T trình bày:* Tại phiên tòa ông nhất trí với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Năm 1990 Xí nghiệp xây lắp 6 có bán cho gia đình bà (gồm có bà và chồng là ông Trần Văn Đ), gia đình anh Hoàng Minh, gia đình anh Nguyễn Cộng R và chị K dãy nhà 08 gian, mỗi gia đình 02 gian, còn gian số 3 và số 6 dỡ đi để chia vật liệu nhưng 03 gia đình đã thỏa thuận là gia đình bà mua lại gian số 6 (số tiền gian số 6 gia đình bà trả cho gia đình anh Minh và gia đình anh chị Hòa, Núi) nên gia đình bà được sở hữu 03 gian nhà cấp IV, là các gian nhà số 6, 7, 8. Bà xác định Xí nghiệp xây lắp 6 không bán đất vì đất vẫn thuộc quyền quản lý của Xí nghiệp. Ngày 14/12/2001 chồng bà, ông Đ là người đại diện đứng ra bán 03 gian nhà cấp IV cho ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị M. Khi bán hai bên có viết giấy nhượng nhà đất, vợ chồng bà bán 03 gian nhà cấp IV cùng toàn bộ diện tích đất vườn với giá 3.000.000 đồng, ông Đ là người đại diện trực tiếp chuyển nhượng nhà đất, không có chữ ký của bà. Hai bên đã thực hiện việc giao nhận số tiền 3.000.000 đồng đầy đủ. Bà có được biết, bàn bạc sau đó vợ chồng bà thống nhất bán 03 gian nhà cấp IV cho vợ chồng ông T, bà M. Trong giấy chuyển nhượng nhà đất cũng có nội dung khi nào gia đình ông T, bà M có chuyển đi nơi khác thì lại chuyển lại trả cho gia đình bà với giá mà hai bên đã thỏa thuận là 3.000.000 đồng. Nếu gia đình ông Đ không có nhu cầu mua lại thì mới bán cho người khác.

Khi hai bên thực hiện việc mua bán có viết giấy nhượng nhà đất nhưng ông bà xác định chỉ bán 03 gian nhà cấp IV, không bán đất. Tức là chỉ mua bán tài sản trên đất. Nên đây là hợp đồng mua bán tài sản. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà hoàn toàn nhất trí, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản ngày 14/12/2001 là vô hiệu, buộc ông T bà M phải trả lại 03 gian nhà cấp IV, tổng diện tích là 66,75 m² có địa chỉ tại thôn T, xã P, huyện S cho gia đình bà. Trường hợp ông T bà M trả lại nhà ông bà đồng ý trả tiền cho gia đình ông T theo theo kết quả định giá tài sản ngày 31/3/2022.

Gia đình bà gồm có 5 thành viên, gồm có bà và chồng là ông Trần Văn Đ, các con Trần Hải I, sinh năm 1975; Trần Sơn D, sinh năm 1980; Trần Thanh O, sinh năm 1984. Bà và ông Đ đều xác định Xí nghiệp bán đất cho riêng vợ chồng bà, các con bà thời điểm đó còn nhỏ nên không có công sức đóng góp và không liên quan đến việc mua bán nhà đất với Xí nghiệp.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Bà nhất trí với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn ông Nguyễn Mạnh T. Ngoài ra bà không có ý kiến gì khác. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ông Trần Đức N, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện S trình bày:*

Hiện nay toàn bộ diện tích đất có tài sản trên đất đang xảy ra tranh chấp giữa ông Trần Văn Đ và ông Nguyễn Mạnh T thuộc diện tích 50.972,4 m² đất UBND tỉnh Tuyên Quang đã thu hồi của Xí nghiệp xây lắp 6 (nay là Công ty cổ phần đầu tư và sản xuất công nghiệp) giao về cho UBND huyện S quản lý tại Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 16/8/2021. Ngày 01/9/2021, UBND huyện S đã ban hành văn bản số 2181/UBND-TNMT về công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn xã P với nội dung:

“1. Giao UBND xã P

Căn cứ vào Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhu cầu sử dụng đất thực tế của các hộ gia đình, cá nhân sử dụng trên diện tích 50.972,4 m² tại thôn T, xã P, huyện S, xây dựng phương án giao đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

Ngay sau khi phương án giao đất được UBND huyện phê duyệt, hướng dẫn các hộ gia đình, cá nhân được giao đất lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”

Hiện nay UBND xã P xây dựng và hoàn thiện phương án giao đất cho hộ gia đình, cá nhân.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại biên bản xác minh và biên bản lấy lời khai ông Dương Xuân Tuấn, là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã P trình bày:*

Ngày 16/8/2021 UBND tỉnh Tuyên Quang có ra Quyết định số 478/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất đã giao cho Xí nghiệp xây lắp 6 (nay là Công ty cổ phần đầu tư và sản xuất công nghiệp) tại thôn T, xã P, huyện S giai đoạn 1, quyết định có nêu giao diện tích 50.972,4 m² đất cho UBND huyện S quản lý. Ngày 01/9/2021, UBND huyện S đã ban hành văn bản số 2181/UBND-TNMT về công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn xã P với nội dung:

“1. Giao UBND xã P

Căn cứ vào Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhu cầu sử dụng đất thực tế của các hộ gia đình, cá nhân sử dụng trên diện tích 50.972,4m² tại thôn T, xã P, huyện S, xây dựng phương án giao đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 trình UBND huyện xem xét, phê duyệt.

Ngay sau khi phương án giao đất được UBND huyện phê duyệt, hướng dẫn các hộ gia đình, cá nhân được giao đất lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”

Ngày 30/10/2021 UBND xã P đã phối hợp với Trung tâm đo đạc bản đồ của Sở Tài nguyên và môi trường tổ chức họp với 31 hộ dân đang sử dụng đất thuộc diện tích của Xí nghiệp xây lắp 6 để đo đạc và cấp GCNQSD đất. 31/31 hộ dân đều nhất trí xây dựng phương án cấp theo hiện trạng đang sử dụng (trong đó có hộ gia đình ông Trần Văn Đ và ông Nguyễn Mạnh T). Đến nay UBND xã P vẫn đang quản lý toàn bộ diện tích đất mà UBND tỉnh Tuyên Quang thu hồi và tiến hành xây dựng phương án giao đất cho các hộ gia đình theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi UBND xã lập phương án giao đất cho các hộ gia đình đủ điều kiện cấp GCNQS đất thì tài sản trên đất nếu có của các hộ gia đình UBND xã đề nghị các hộ gia đình có tài sản trên đất di dời và trả lại mặt bằng đất cho Nhà nước.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa ông Bùi Đức J, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đầu tư và sản xuất Công nghiệp trình bày:*

Ông nguyên là trưởng phòng kế hoạch của Chi nhánh Công ty vật liệu tại S giai đoạn 1990 đến năm 2007 ông nghỉ hưu. Sau khi nghỉ hưu ông vẫn là người trực tiếp quản lý, trông coi khu vực đất của Xí nghiệp xây lắp 6, trực thuộc Công ty xây lắp và sản xuất công nghiệp thuộc Bộ Công nghiệp.

Nguồn gốc đất của Xí nghiệp xây lắp 6 theo ông Đ biết vào năm 1979 Xí nghiệp xây lắp 6 có xin UBND tỉnh Tuyên Quang được sử dụng khu đất này để sản xuất, kinh doanh. Đến năm 1993 Xí nghiệp xây lắp 6 được UBND tỉnh Tuyên Quang cấp GCNQSD đất số A 212989 cấp ngày 21/6/1993, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 11 QSDĐ/6/93 với diện tích 52.300 m², địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Tháng 4/2007 Xí nghiệp xây lắp 6 được bàn giao cho nhà máy tấm lợp Thái Nguyên (Nhà máy tấm lợp Thái Nguyên trực thuộc Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Thái Nguyên). Hiện nay Công ty cổ phần vật liệu xây dựng Thái Nguyên đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư và sản xuất Công nghiệp có địa chỉ tại Số nhà 574, đường Cách mạng tháng 8, phường R, thành phố I, tỉnh Thái Nguyên. Ngày 25/10/2021 UBND xã P, huyện S có công bố Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 về việc thu hồi diện tích đất đã giao cho Xí nghiệp xây lắp 6 (nay là Công ty cổ phần đầu tư và sản xuất công nghiệp) tại thôn T, xã P, huyện S (giai đoạn 1). Trong đó có thu hồi diện tích 50.972,4 m² đất, do Công ty không có nhu cầu sử dụng. Phần diện tích không bị thu hồi khoảng 4.000 m² (đây là phần diện tích đất thuộc trụ sở và khuôn viên của Công ty).

Năm 1996 Xí nghiệp xây lắp 6 có ra quyết định 01/XL6-HC trong đó có nội dung Xí nghiệp bán dãy nhà ở 08 gian (là khu vực Trạm y tế, mỗi gian nhà có chiều rộng 3,3 m, chiều dài là 7,2 m tính cả hiên nhà. Diện tích mỗi gian nhà là 23,76 m²) cho 03 gia đình trong đó có bán cho gia đình ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị C 02 gian đầu phía tây (phòng sản hiện nay) thành tiền 02 gian là 750.000 đồng (gian số 7, 8) và 2/3 gian số 6 với giá là 100.000 đồng. Tổng cộng gia đình ông Đ, bà C phải nộp số tiền 850.000 đồng và đã thanh toán đầy đủ. Đồng thời, Xí nghiệp cũng phân chia đất trồng trọt cho gia đình ông Đ đo về đầu phía tây là 5 m, đo về gian số 6 là 1 m, tổng chiều ngang là 5 + 1 + 6 m nhà = 12 m. Ông Đ biết 03 gia đình được chia đất có thống nhất thỏa thuận với nhau là gia đình ông Đ bà C được phép tháo dỡ vật liệu và trả tiền cho gia đình bà Đỗ Thị Núi, ông Hoàng Minh mỗi gia đình 100.000 đồng, các bên đã thanh toán đầy đủ. Gia đình ông Đ bà C được sử dụng toàn bộ gian nhà số 6. Đến năm 2001, gia đình ông Đ có chuyển nhượng lại tài sản gắn liền với đất là 03 gian nhà cấp IV và toàn bộ diện tích đất vườn với tổng diện tích là 961 m² cho gia đình ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị M. Sau khi hai bên thực hiện việc mua bán chuyển nhượng thì gia đình ông T đã đến ở và sử dụng khu đất này từ năm 2001 đến đầu năm 2020 không tranh chấp với ai. Toàn bộ phần diện tích đất mà các hộ dân đã mua nhà hiện nay đã bị thu hồi. Trong đó có cả phần nhà đất tranh chấp giữa ông Đ và ông T.

Ông cho rằng Xí nghiệp xây lắp 6 chỉ thực hiện việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở và vườn cây cho cán bộ, công nhân của Xí nghiệp còn không chuyển nhượng, mua bán đất vì toàn bộ diện tích đất Xí nghiệp đã được UBND tỉnh Tuyên Quang cấp GCNQSD đất (Hàng năm đều phải đóng tiền thuê đất cho Nhà nước). Trong trường hợp gia đình ông Đ và gia đình ông T thực hiện việc mua bán chuyển nhượng cả nhà và đất là không đúng quy định. Sau khi hai

bên thực hiện việc mua bán chuyển nhượng thì gia đình ông T đến ở và sử dụng khu đất này từ năm 2001 đến năm 2020 không tranh chấp với ai. Theo sổ theo dõi nộp tiền thuê đất thì gia đình ông T đã nộp tiền thuê đất ở số 44, 45 đến hết năm 2011 (chính là phần diện tích 961 m² đất hai bên thực hiện việc mua bán chuyển nhượng), còn thời điểm trước đó Xí nghiệp đứng ra nộp tiền thuê đất. Các hộ dân đang quản lý, sử dụng đất của Xí nghiệp đều phải nộp tiền thuê đất hàng năm cho Xí nghiệp để Xí nghiệp nộp lại tiền thuê đất cho Chi cục Thuế huyện S theo quy định. Hộ gia đình ông T từ năm 2012 đến nay không phải nộp tiền thuê đất cho Xí nghiệp.

Do hiện nay đất của Xí nghiệp xây lắp 6 (hiện nay là Công ty cổ phần Đầu tư và sản xuất Công nghiệp) đã bị UBND tỉnh Tuyên Quang thu hồi vì vậy Công ty không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan nữa. Hiện nay diện tích đất bị thu hồi đã bàn giao cho UBND huyện S quản lý. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại đơn trình bày những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hải I, ông Trần Sơn D, bà Trần Thanh O đều trình bày:*

Chúng tôi là con của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị C. Chúng tôi được biết năm 1990 xí nghiệp xây lắp 6 có bán cho bố mẹ chúng tôi 02 gian nhà cấp IV và đất vườn, sau đó bố mẹ chúng tôi có mua lại gian số 6 của gia đình ông Minh và gia đình ông bà Hòa, Núi. Bố mẹ chúng tôi được sở hữu 03 gian nhà cấp IV, là các gian nhà số 6, 7, 8. Thời điểm đó do chúng tôi còn nhỏ nên việc mua bán nhà giữa bố mẹ chúng tôi và Xí nghiệp xây lắp 6, không liên quan gì đến chúng tôi. Sau đó đến năm 2001 bố mẹ chúng tôi có bán 03 gian nhà cấp IV trên cho gia đình ông T, bà M. Việc mua bán là do bố mẹ chúng tôi tự quyết định. Chúng tôi không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì. Đến nay bố mẹ chúng tôi khởi kiện yêu cầu ông T, bà M trả lại 03 gian nhà cấp IV chúng tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra chúng tôi không có ý kiến gì khác.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Tuyên Quang quyết định: Áp dụng: Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 116, 117, 120, 430, 431 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu của ông Trần Văn Đ buộc ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị M trả lại phần diện tích đất là 961 m² tại thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ về việc:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản ngày 14/12/2001 là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị Tâm phải trả lại 03 gian nhà cấp IV, tổng diện tích là 66,75 m² có địa chỉ tại thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

3. Ông Nguyễn Mạnh T được quyền quản lý, sử dụng 03 gian nhà cấp IV, tổng diện tích là 66,75 m² có địa chỉ tại thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

4. Đối với phần diện tích đất 961 m² tại thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang nằm trong tổng diện tích 50.972,4 m² đã bị thu hồi theo Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 UBND tỉnh Tuyên Quang giao cho UBND huyện S quản lý. Ngày 01/9/2021, UBND huyện S đã ban hành văn bản số 2181/UBND-TNMT về công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn xã P và giao cho UBND xã P xây dựng phương án giao đất theo quy định.

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

Ngày 01/11/2022 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ ghi ngày 01/11/2022 có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện S, với lý do Tòa cấp sơ thẩm giải quyết không thỏa đáng, quyền lợi của gia đình ông không Đ bảo vệ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C đề nghị: Ông T, bà M trả lại 03 gian nhà cấp IV cho ông Trần Văn Đ như trong thỏa thuận giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 14/12/2001.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn Tvà bà Nguyễn Thị M cùng người đại diện theo ủy quyền của ông T không nhất trí với nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Đầu tư và sản xuất Công nghiệp ông Bùi Đức J trình bày tại thời điểm Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ gia đình ông T, bà M vẫn sinh hoạt tại căn nhà cấp IV tập thể Xí nghiệp xây lắp 6.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo nguyên đơn ông Trần Văn Đ hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện S. Về án phí: Do ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện S - ông Trần Đức N, đại diện theo pháp luật của UBND xã P - ông Dương Xuân Tuấn, anh Trần Sơn D vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó Tòa án xét xử vắng mặt ông Hạnh, ông Tuấn và anh Dương theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 14/12/2001 ông Trần Văn Đ có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị M nhà đất, hai bên có viết giấy nhượng nhà đất (viết tay), có chữ ký của người mua ông Nguyễn Mạnh T và người bán ông Trần Văn Đ với nội dung nhượng lại 03 gian nhà cấp IV cùng toàn bộ diện tích đất vườn, cụ thể: *“Tôi Trần Văn Đ thôn T, xã P, S, Tuyên Quang có nhượng cho anh Nguyễn Hồng Thắng vợ Nguyễn Thị M Xí nghiệp xây lắp vật liệu xây dựng (Xây lắp 6) 3 gian nhà cấp 4 cùng toàn bộ diện tích đất vườn với giá là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) khi nào nếu gia đình anh Thắng, chị Tâm có chuyển đi nơi khác thì lại nhượng lại trả lại cho gia đình anh Được với giá mà hai gia đình đã thỏa thuận như cũ là 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Nếu gia đình anh Được không có nhu cầu mua lại thì mới bán cho người khác. Anh Thắng trả trước 2.000.000đ (Hai triệu đồng) còn 1.000.000đ hẹn 10 ngày sau trả nốt. Giấy này lập thành 2 bản mỗi bên giữ 1 bản làm bằng”*.

Sau này trong quá trình giải quyết vụ án các bên xác định chỉ chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là 03 gian nhà cấp IV và cây cối hoa màu trên phần diện tích đất vườn, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán...”*.

Tại Điều 158 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về quyền sở hữu: *“Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật”*.

Trong vụ án này, hai bên thực hiện việc mua bán tài sản là 03 gian nhà cấp IV cùng toàn bộ cây cối hoa màu trên phần diện tích đất vườn, hai bên đã thực hiện việc giao nhận số tiền 3.000.000 đồng đầy đủ và bàn giao nhà đất xong. Gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M đã thực hiện việc chiếm hữu, quản lý, sử dụng ngôi nhà cấp IV 03 gian và cây cối hoa màu trên phần diện tích đất vườn từ năm 2001, đến nay gia đình ông T vẫn đang trực tiếp chiếm hữu, quản lý, sử dụng tài sản trên đất, thực hiện việc nộp tiền thuế đất theo quy định. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông T vi phạm điều kiện của hợp đồng mua bán tài sản, do đó, hợp đồng mua bán tài sản giữa các bên vẫn có giá trị và không bị hủy bỏ.

Từ những căn cứ trên cho thấy Tòa án nhân dân huyện S xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ về việc tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản ngày 14/12/2001 là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị Tâm phải trả lại 03 gian nhà cấp IV, tổng diện tích là 66,75 m² có địa chỉ tại thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang là có căn cứ nên HĐXX không

chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa là đúng pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không Đ chấp nhận nên ông Trần Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên do ông Đ là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện S như sau:

1.1. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu của ông Trần Văn Đ buộc ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị M trả lại phần diện tích đất là 961 m² tại thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ về việc:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản ngày 14/12/2001 là vô hiệu.
- Buộc ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị Tâm phải trả lại 03 gian nhà cấp IV, tổng diện tích là 66,75 m² có địa chỉ tại thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

1.3. Ông Nguyễn Mạnh T được quyền quản lý, sử dụng 03 gian nhà cấp IV, tổng diện tích là 66,75 m² có địa chỉ tại thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

1.4. Đối với phần diện tích đất 961 m² tại thôn T, xã P, huyện S, tỉnh Tuyên Quang nằm trong tổng diện tích 50.972,4 m² đã bị thu hồi theo Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 UBND tỉnh Tuyên Quang giao cho UBND huyện S quản lý. Ngày 01/9/2021, UBND huyện S đã ban hành văn bản số 2181/UBND-TNMT về công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn xã P và giao cho UBND xã P xây dựng phương án giao đất theo quy định.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Văn Đ.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17/3/2023).

"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, 7a 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".

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đức Nam

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phúc An Hoàn - Ma Hồng Thắng

Nguyễn Đức Nam