TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2021/DS-PT
Ngày 18 - 3 - 2021
V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Quản Hữu Chiến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Hải

Ông Cầm Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Quỳnh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2020/TLPT-TC ngày 26 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Tạ Mạnh H, sinh năm 1979 và chị Phan Thị L, sinh năm 1980; đều trú tại: Bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La. Có mặt; chị Phan Thị L vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Hoàng Ngọc N, địa chỉ: Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn số 1 Hoàng Quốc Việt, quận B, Thành phố H. Có mặt, vắng khi tuyên án.

2. Bị đơn: Anh Đỗ Đình Th, sinh năm 1976 và chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1976, đều trú tại: Bản T, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Anh Tạ Mạnh H, chị Phan Thị L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/4/2020, ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L trình bày:

Năm 2018 gia đình anh H, chị L có nợ của anh Th và chị L1 số tiền là 700.000.000đ. Vì không có khả năng trả nợ nên đã phải chuyển nhượng lại cho gia đình anh Th 50% tài sản gồm: Hai kho bao gồm cả hai thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kho lò sấy ngô và 01 ô tô, 01 máy súc lật; 01 trạm cân điện tử tại bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La với giá là 1.200.000.000đ. Hai bên có lập 01 bản hợp đồng viết tay vào ngày 12/10/2018.

Đến tháng 9 năm 2019, do làm ăn thua lỗ, phá sản anh chị đã chuyển nhượng 50% tài sản còn lại trong hợp đồng ngày 12/10/2018 cho gia đình anh Th để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng. Tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng cho gia đình anh Th là 2.500.000.000đ với điều kiện anh Th, chị L1 phải nộp toàn bộ thuế như hai bên thỏa thuận trước đó. Nội dung thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng gồm các tài sản cụ thể như sau:

- Thửa đất thứ nhất: Có tổng diện tích là 1.855m^2, trong đó: gia đình anh H, chị L chỉ chuyển nhượng cho anh Th, chị L1 diện tích 179m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 26a, tờ bản đồ số 14 tại bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La. Phần đất còn lại gồm 198 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 596014 số thửa 26 tờ bản đồ số 14 và diện tích đất là 1.478m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh chị không chuyển nhượng cho anh Th, chị L1. Trên diện tích đất 1.478m^2 có 01 nhà kho và 01 trạm cân điện tử (*theo anh H thì hợp đồng chỉ chuyển nhượng nhà kho và trạm cân điện tử).*

- Thửa đất thứ hai: Có tổng diện tích là 1.327 m^2 tại bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La. Gia đình anh H, chị L đã chuyển nhượng cho anh Th, chị L1 1182m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18a và 19a tờ bản đồ số 14 tại bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La. Còn lại diện tích 145m^2, anh chị đã xây một ngôi nhà cấp 4 và công trình phụ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh chị không chuyển nhượng cho gia đình anh chị Th, L1.

Tại biên bản bàn giao tài sản ngày 23/9/2019, sau khi hai bên ký biên bản anh Th, chị L1 có viết thêm nội dung *"và gia đình H L đã giao đủ thửa đất số 01 phía tây dài 25m, phía đông là 18m, chạy theo đường 50m".*

Anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình anh Đỗ Đình Th và chị Nguyễn Thị L1 tháo dỡ kho và cân điện tử trả lại cho gia đình anh chị diện tích đất chưa chuyển nhượng và ngôi nhà cấp 4 có trên đất.

Theo các biên bản lấy lời khai, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn anh Đỗ Đình Th và chị Nguyễn Thị L1 trình bày:

Ngày 12/10/2018, anh Th chị L1 có nhận chuyển nhượng 50% tài sản của gia đình anh Tạ Mạnh H với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ, cụ thể gồm:

Mảnh đất thứ nhất: toàn bộ diện tích đất có chiều dài phía Tây là 25m; phía Đông rộng 18m; chiều rộng chạy theo mặt đường là 50m tại bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La; trong đó có 179m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có 01 trạm cân điện tử 80 tấn, nhà kho, máy móc và đồ dùng khác.

Mảnh đất thứ hai: toàn bộ diện tích đất đã xây dựng nhà kho, xưởng sấy ngô, máy móc xát ngô và lò sấy (trong khuôn viên có căn nhà cấp 4 khoảng 80m^2). Trong đó có 1.182m^2 đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 460326. Trong đó, đất ở nông thôn là 200m^2 và 982m^2 đất trồng cây hàng năm tại bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La. Ngoài ra còn 01 ô tô biển kiểm soát 26K – 7396; 02 máy súc lật.

Đến ngày 23/9/2019, gia đình anh H đã chuyển nhượng nốt cho gia đình anh Th chị L1 50% tài sản còn lại theo hợp đồng trên với số tiền là 1.300.000.000đ và 20.000.000đ tiền công tơ điện, thiết bị điện. Tổng giá trị chuyển nhượng tài sản là 2.520.000.000đ. Sau đó, gia đình anh Tạ Mạnh H đã bàn giao toàn bộ 02 mảnh đất, tài sản gắn liền với đất; 01 ô tô; 01 máy súc lật cho gia đình anh Th, chị L1 quản lý, sử dụng.

Ngày 30/7/2020, anh Th có đơn phản tố yêu cầu anh H chị L tiếp tục bàn giao cho gia đình anh chị 01 máy xúc lật như đã thỏa thuận tại hợp đồng ngày 12/10/2018.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 16/9/2020, Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ các Điều 129, 160, 161, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều

157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3, 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2018 và ngày 23/9/2019 giữa anh Tạ Mạnh H, chị Phan Thị L với anh Đỗ Đình Th, chị Nguyễn Thị L1 có hiệu lực pháp luật.

Anh Đỗ Đình Th và chị Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản sau:

Đối với thửa thứ nhất, chiều dài mặt đường tỉnh lộ 101 là 52,4m, chiều giáp đất ông Th1 là 42,5m, chiều giáp đất anh chị L, A là 31,3m, chiều giáp đồi có hai cạnh là 24,2m và 17,9 m, tổng diện tích là 1962m^2: Trong đó có thửa đất số 26 có diện tích 198m^2 và thửa số 26a có diện tích 178m^2 đều thuộc tờ bản đồ 14 địa chỉ: bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La và toàn bộ tài sản trên đất gồm: Toàn bộ nhà xưởng, 01 cân điện tử 80 tấn.

Đối với thửa đất số 2 chiều dài mặt đường bê tông là 26,3m, chiều giáp đất ông Ch là 48,8m, chiều giáp đất ông K 25,8m là 31,3m, chiều đất nhà bà Ch1 là 49,49m, tổng diện tích là 1269m^2: Trong đó có thửa đất số 18a có diện tích 200m^2 và thửa số 19a có diện tích 982m^2 đều thuộc tờ bản đồ 13 địa chỉ: bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La và toàn bộ tài sản trên đất gồm: Nhà xưởng gắn với đất, toàn bộ máy máy xát ngô, lò sấy ngô.

Anh Đỗ Đình Th và chị Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tài sản khác gồm: 01 máy xúc lật. 01 ô tô chở ngô.

Anh Tạ Mạnh H, chị Phan Thị L trả cho anh Đỗ Đình Th và chị Nguyễn Thị L1 01 máy xúc lật chưa bàn giao theo hợp đồng ngày 12/10/2018 trị giá là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng, tuyên quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2020 nguyên đơn anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Sơn La.

Ngày 09/3/2021 anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số

01/2020/DS-ST ngày 16/09/2020 do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 16/09/2020 do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo thẩm quyền quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự yêu cầu cơ quan có thẩm quyền khởi tố tội phạm dùng vũ lực chiếm đoạt tài sản theo điều 170 Bộ luật Hình sự năm 2015.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến bản án sơ thẩm đã có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm với lý do:

Thứ nhất, Tòa án nhân dân huyện V đã tuyên bản án vượt quá yêu cầu phản tố thuộc quyền của bị đơn trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4060, quyển số: 09 TP/CC/SCC/HĐGD Văn phòng công chứng Đặng Vĩnh Mình, bao gồm:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 460326 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00039 do UBND huyện V cấp ngày 07/7/2015, thửa số 18a, 19a; tờ bản đồ 13/SD, diện tích 1.182m^2 đất.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thứ hai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 460287 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00024 do UBND huyện V cấp ngày 20/5/2015, thửa số 26a, tờ bản đồ 14/SD, diện tích 179m^2 đất.

Tổng cộng chỉ có 1.182m^2 đất + 179m^2 đất = 1.361m^2 đất.

Nhưng bản án đã tuyên cho bị đơn được thêm quyền sử dụng đất thứ ba có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 596014 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sơn La cấp ngày 28/9/2016 diện tích 198m^2 đất và phần thứ tư là phần diện tích 272m^2 đất được Ban quản lý bản CS, địa chính xã và UBND xã SK công nhận ngày 07/4/2011, với diện tích đất vượt quá là 198m^2 + 272m^2 = 470m^2.

Bản án tuyên vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Thứ hai, hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cấp cho hộ ông Tạ Mạnh H và vợ Phan Thị L khi công chứng chỉ có hai vợ chồng H, L mà không có thành viên nào khác trong hộ gia đình là vi phạm pháp luật. Như vậy việc

giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng trên là vi phạm pháp luật, Tòa án sơ thẩm phải tuyên Hợp đồng công chứng số 4060, quyển số 09 TP/CC/SCC/HĐGD trên là vô hiệu.

Thứ ba, bản án trên của Tòa án nhân dân huyện V không có công chứng viên HNT tham gia tố tụng với vai trò người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng rất nghiêm trọng.

Thứ tư, phần đất diện tích 272m^2 được Ban quản lý bản CS, địa chính xã và UBND xã SK công nhận ngày 07/4/2011 là tài liệu chứng cứ theo quy định của Luật đất đai năm 2013 được kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi xét xử ra bản án trên không có đại diện của UBND xã SK tham gia tố tụng là bỏ lọt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Thứ năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 596014 do sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/09/2016 diện tích 198m^2 đất được giải chấp xóa phong tỏa bán cho chị Phạm Thị Th3 theo vi bằng số 23/2021/VB-TPLGB của Văn phòng Thừa phát lại GB và phần diện tích 272m^2 đất được Ban Quản lý bản CS, địa chính xã và UBND xã SK công nhận ngày 07/4/2011 mà chị Phạm Thị T3 không được tham gia tố tụng là xâm phạm tài sản gây thiệt hại cho chị Th3 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Thứ sáu, tài sản bao gồm nhà xưởng và các công trình trên đất do chị Phạm Thị Th3 với nhà thầu xây dựng chưa thanh toán hoàn công xong với nguyên đơn cũng không được Tòa án xem xét cho tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Thứ bảy, theo quy định của Luật đất đai 2013, tranh chấp đất đai có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được cơ quan có thẩm quyền là Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án, quyết định cưỡng chế và chỉ có cơ quan thi hành án mới được cưỡng chế nhưng bị đơn đã tự ý thi hành cưỡng chế chiếm đoạt toàn bộ tài sản của nguyên đơn. Công an đã lập biên bản về việc bị đơn hành hung nguyên đơn cưỡng chế chiếm đoạt tài sản. Trong quá trình xét xử Tòa án nhân dân huyện V nhận thấy rõ tội phạm hình sự mà không chuyển hồ sơ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền khởi tố hình sự đối với tội phạm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Bị đơn anh Đỗ Đình Th, chị Nguyễn Thị L1 có ý kiến cho rằng kháng cáo của anh H, chị L là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến

trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện V.

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; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng

Tòa án nhân dân huyện V xét xử sơ thẩm vụ án vào ngày 16/9/2020, đến ngày 28/9/2020, nguyên đơn có đơn kháng cáo. Đến ngày 09/3/2021 nguyên đơn có đơn kháng cáo bổ sung. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về xác định tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ngày 11 tháng 3 năm 2021, nguyên đơn có cung cấp Hợp đồng ủy quyền cho chị Phạm Thị Th3, sinh năm 1978, địa chỉ tại Bản BM, xã TM, huyện V, tỉnh Sơn La tham gia quá trình giải quyết, xét xử vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và chị Phạm Thị Th3 đều trình bày và xác nhận việc chị Th3 tham gia với tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là do chị Thu không được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên làm hợp đồng ủy quyền để được tham gia phiên tòa phúc thẩm với tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Xét thấy chị Phạm Thị Th3 có quyền và lợi ích hợp pháp đối lập với quyền và lợi ích hợp pháp của người được đại diện là nguyên đơn, nên theo khoản 2 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chị Th3 không được chấp nhận là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2] Về thẩm quyền giải quyết

Anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản với anh Đỗ Đình Th, chị Nguyễn Thị L1. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện V, tỉnh Sơn La nên Tòa án nhân dân huyện V thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn

[3.1] Xét nội dung kháng cáo thứ nhất của nguyên đơn

Anh H, chị L cho rằng anh chị chỉ chuyển nhượng cho anh Th, chị L1 diện tích 1182m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18a và 19a tờ bản đồ số 14 tại bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La. Còn lại diện tích 145m^2 đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 anh chị không chuyển nhượng cho gia đình anh chị Th, L1. Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn, vì:

Thứ nhất, toàn bộ diện tích đất và ngôi nhà cấp 4 là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 19a, tờ bản đồ số 13. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, toàn bộ diện tích nhà cấp 4 ở phía sau kho, phía sau giáp đất ông K, bên phải giáp đất ông Ch, bên trái giáp đất bà Ch1 đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ khẳng định hai bên đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và cả căn nhà cấp 4 trên dất.

Thứ hai, giấy bàn giao ngày 23/9/2019 thể hiện anh H, chị L đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản theo thỏa thuận tại hợp đồng ngày 12/10/2018. Thực tế ngày 23/9/2019, anh H chị L đã bàn giao cho anh Th và chị L1 sử dụng toàn bộ diện tích đất và nhà cho đến nay. Nếu ngay từ khi giao kết hợp đồng hai bên thống nhất không chuyển nhượng ngôi nhà thì khi bàn giao tài sản anh H, chị L đã không bàn giao đất và nhà cho anh Th, chị L1 sử dụng.

[3.2] Xét nội dung kháng cáo thứ hai của nguyên đơn

Đối với thửa đất số 26a tại tờ bản đồ số 14 nguyên đơn chỉ giao 179m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải toàn bộ diện tích thửa đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn vì:

Thứ nhất, tại hợp đồng ngày 12/10/2018 *(bản viết tay – BL số 42)*, phần cuối của hợp đồng có bổ sung phần ghi chú – bổ sung Điều 1 – *"Thửa đất số 01 có chiều dài phía Tây 25m, chiều dài phía Đông 18,5m, phía chiều rộng 50m chạy theo đường",* phía dưới có đầy đủ chữ ký của hai bên. Cũng trong cùng ngày, hợp đồng được đánh máy lại *(bản đánh máy có xác nhận của Trưởng Công an xã)*, tại khoản 1 Điều 1 của hợp đồng có nội dung chuyển nhượng ghi rõ: *"Thửa đất số 1, địa chỉ tại bản CS - SK – V - Sơn La. Chiều dài phía Tây 25m, chiều dài phía Đông 18,5m, phía chiều rộng 50m chạy theo đường; Diện tích 179m^2, tờ bản đồ 14 - SD số thửa 26a"*. Như vậy, các bên đã nhất trí thỏa thuận, ghi rõ nội dung chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất *"có chiều dài phía tây 25m, chiều dài phía đông 18,5m, phía chiều rộng 50m chạy theo đường"* là phù hợp hiện trạng với thực tế của thửa đất đã được thẩm định tại chỗ ngày 06/8/2020. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H, chị L cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng viết tay và đánh máy đúng là chữ ký của mình. Nên việc anh H, chị L

cho rằng nội dung ghi chú do anh Th, chị L1 tự viết tay vào thêm là không có căn cứ chấp nhận.

Thứ hai, tại Giấy bàn giao tài sản ngày 23/9/2019 có nội dung là bàn giao toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất, ở phần cuối trang có ghi *"và gia đình H L đã giao đủ thửa đất số 1 phía Tây 25m, phía Đông là 18m, chạy theo đường 50m" (anh H chị L cho rằng anh Th, chị L1 đã viết thêm, tuy nhiên không có căn cứ chứng minh việc viết thêm nội dung này vì trong Giấy bàn giao tài sản có đủ chữ ký xác nhận của các bên)*. Nội dung trên là phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2018. Hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 12/10/2018 đã bổ sung nội dung trên ở cuối trang, đã được đánh máy lại cùng ngày và có đủ chữ ký của các bên. Thời điểm ký hợp đồng các bên đều thừa nhận là có đủ năng lực hành vi dân sự, để giao kết hợp đồng. Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội do vậy hợp đồng là hợp pháp.

[3.3.] Xét nội dung kháng cáo bổ sung của nguyên đơn và quan điểm bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn

***Thứ nhất,** nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho rằng Tòa án nhân dân huyện V tuyên vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn

Đơn phản tố đề ngày 30/7/2020 của anh Đỗ Đình Th, chị Nguyễn Thị L1 (BL 55, 56, 57) có 03 nội dung: thứ nhất, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Tạ Mạnh H, bà Phan Thị L; thứ hai, công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 02 khu đất, quyền sở hữu tất cả các tài sản gắn liền trên đất, quyền sở hữu xe ô tô tải và 02 máy xúc lật theo các hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/10/2018 và ngày 23/09/2019; yêu cầu vợ chồng ông Tạ Mạnh H, bà Phan Thị L bàn giao nốt 01 máy xúc lật.

Hội đồng xét xử xét thấy tại bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 16//2020 của Tòa án nhân dân huyện V đã chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc anh H, chị L tiếp tục bàn giao cho anh Th, chị L1 chiếc máy xúc theo nội dung giao kết hợp đồng chuyển nhượng có giá trị là 50.000.000 đồng. Như vậy, nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân huyện V tuyên vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn, bản án tuyên vượt quá yêu cầu phản tố của bị đơn trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

***Thứ hai,** nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Tạ Mạnh H và vợ Phan Thị L khi công chứng chỉ có hai vợ chồng H, L mà không có thành viên nào khác trong hộ gia đình là vi phạm pháp luật. Tòa án sơ thẩm phải tuyên Hợp đồng công chứng số 4060, quyển số 09 TP/CC/SCC/HĐGD trên là vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 460326 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00039 do UBND huyện V cấp ngày 07/7/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 460287 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00024 do UBND huyện V cấp ngày 20/5/2015 được cấp cho hộ ông Tạ Mạnh H và vợ Phan Thị L. Hộ gia đình anh Tạ Mạnh H và vợ Phan Thị L có 03 người con là Tạ Mạnh H1, sinh ngày 27/10/2000; Tạ Thị Diệu L, sinh ngày 11/4/2006; Tạ Trung Đ, sinh ngày 13/3/2015.

Ngày hai bên ký hợp đồng công chứng là ngày 23/9/2019, tuy nhiên hợp đồng công chứng được ký trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hai bên ký ngày 12/10/2018 có xác nhận của trưởng công an xã. Tại thời điểm hai bên bắt đầu giao kết hợp đồng, ngày 12/10/2018 cả 3 người con của anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L đều chưa đủ 18 tuổi, nên theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *"người từ đủ mười lăm tuổi đến chưa đủ mười tám tuổi tự mình xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, trừ giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản, động sản phải đăng ký và giao dịch dân sự khác theo quy định của luật phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý"*. Như vậy, việc anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật.

Hơn nữa, về nguồn gốc thửa đất thì anh H và chị L có được khi 03 con chung còn nhỏ, cụ thể:

- Thửa đất thứ nhất anh H, chị L nhận chuyển nhượng của ông Ngần Văn Th4 vào ngày 28/01/2011 (có xác nhận của Ban quản lý bản CS ngày 07/4/2011 – bút lục 38, 39) và đổi các cho nhà ông Ngần Văn Th1 ngày 16/8/2016 (bản cam kết ngày 16/8/2016- bút lục 27).

- Thửa đất thứ hai anh H, chị L đã sử dụng ổn định từ năm 2003 đến năm 2011 đã xây dựng một căn nhà cấp 4 và công trình phụ (có xác nhận của các gia đình hàng xóm là ông Vì Văn Kh, ông Lê Tiến Đ1; xác nhận của Ban quản lý bản CS; xác nhận của Chủ tịch UBND xã SK tại bút lục số 39).

Như vậy, các con của anh H và chị L không có công sức đóng góp, xây dựng với tài sản chung của gia đình là hai quyền sử dụng đất nói trên. Việc Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình anh Tạ Mạnh H không làm thay đổi quyền sử dụng, định đoạt của anh H, chị L đối với hai quyền sử dụng đất nói trên. Nên việc đưa các con của anh H, chị L tham gia ký hợp đồng công chứng là không cần thiết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H, chị L đều trình bày thống nhất nội dung ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích lấy tiền trả nợ, số tiền được sử dụng vì mục đích chung của gia đình nên việc

đưa con của anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L cùng ký hợp đồng công chứng là không cần thiết. Nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu, nên nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm phải tuyên Hợp đồng công chứng số 4060, quyển số 09 TP/CC/SCC/HĐGD vô hiệu là không có căn cứ xem xét.

***Thứ ba,** nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bản án của Tòa án nhân dân huyện V không có công chứng viên HNT tham gia tố tụng với vai trò người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng rất nghiêm trọng.

Xét thấy các đương sự không có yêu cầu tuyên văn bản công chứng vô hiệu, cũng không có đề nghị đưa công chứng viên tham gia tố tụng tại giai đoạn xét xử sơ thẩm. Hơn nữa, mặc dù có đề nghị nhưng nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cũng không chứng minh được công chứng viên HNT có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án nhân dân huyện V không đưa công chứng viên tham gia tố tụng với vai trò người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

***Thứ tư,** phần đất diện tích 272m^2 được Ban quản lý bản CS, địa chính xã và UBND xã SK công nhận ngày 07/4/2011 là tài liệu chứng cứ theo quy định của Luật đất đai năm 2013 được kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi xét xử ra bản án trên không có đại diện của UBND xã SK tham gia tố tụng là bỏ lọt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Ban quản lý bản CS, địa chính xã và UBND xã SK, huyện V công nhận phần diện tích đất 272m^2 là đại diện cơ quan Nhà nước giải quyết theo thủ tục hành chính. Việc đưa đại diện của Ủy ban nhân dân xã SK tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết, không liên quan đến việc giải quyết vụ án.

**** Thứ năm,*** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 596014 do sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/09/2016 diện tích 198m^2 đất được giải chấp xóa phong tỏa bán cho chị Phạm Thị Th3 theo vi bằng số 23/2021/VB-TPLGB của Văn phòng Thừa phát lại GB và phần diện tích 272m^2 đất được Ban Quản lý bản CS, địa chính xã và UBND xã SK công nhận ngày 07/4/2011 mà chị Phạm Thị Th3 không được tham gia tố tụng là xâm phạm tài sản gây thiệt hại cho chị Th3 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Hội đồng xét xử xét thấy vi bằng số 23/2021/VB-TPLGB của Văn phòng Thừa phát lại GB có nội dung diện tích 198m^2 đất được giải chấp xóa phong tỏa bán cho chị Phạm Thị Th3 mới được lập ngày 03/03/2021. Tại phiên tòa phúc

thẩm, anh chị H L và chị Phạm Thị Th3 thừa nhận việc gia đình anh chị H L bán diện tích đất cho chị Th3 vào ngày 28/9/2019, sau khi gia đình anh chị H L đã thống nhất bán toàn bộ đất và tài sản trên đất cho gia đình anh chị Th L1 ngày 23/9/2019. Cũng vào ngày 23/9/2019, anh chị H L và anh chị Th L1 đã tiến hành bàn giao tài sản, chỉ ranh giới trên thực tế là toàn bộ diện tích đất có chiều dài 50m theo mặt đường. Tuy nhiên, gia đình anh chị H L chỉ bàn giao cho anh chị Th L1 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BT 460326 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00039 do UBND huyện V cấp ngày 07/7/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 460287 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00024 do UBND huyện V cấp ngày 20/5/2015. Còn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD596014, vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS00001 do UBND huyện V cấp ngày 28/9/2016 thời điểm đó anh chị H L vẫn đang thế chấp tại ngân hàng, đến ngày 28/9/2019 mới làm thủ tục xóa thế chấp. Anh chị Th L1 không biết vẫn còn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên chỉ nhận bàn giao trên thực tế là toàn bộ đất và tài sản trên đất theo Giấy bàn giao tài sản ngày 23/9/2019.

Hội đồng xét xử xét phúc thẩm xét thấy việc nguyên đơn kháng cáo bổ sung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Phạm Thị Th3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng là không có cơ sở chấp nhận. Việc giải quyết tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình anh Tạ Mạnh H và chị Phạm Thị Thu sẽ được tách ra để được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

*** Thứ sáu,** Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn kháng cáo bổ sung cho rằng tài sản bao gồm nhà xưởng và các công trình trên đất do chị Phạm Thị Th3 với nhà thầu xây dựng chưa thanh toán hoàn công xong với nguyên đơn cũng không được Tòa án xem xét cho tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố là không có cơ sở xem xét chấp nhận. Việc thanh toán giữa chị Phạm Thị Th3 với nhà thầu xây dựng chưa thanh toán hoàn công xong với nguyên đơn là giao dịch dân sự không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nếu đương sự có tranh chấp thì có thể khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

*** Thứ bảy,** nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng trong quá trình xét xử Tòa án nhân dân huyện V nhận thấy rõ tội phạm hình sự mà không chuyển hồ sơ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền khởi tố hình sự đối với tội phạm là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở xem xét. Việc nguyên đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo thẩm quyền quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự yêu cầu cơ quan có thẩm quyền khởi tố tội phạm dùng vũ lực chiếm đoạt tài sản theo điều 170 Bộ luật Hình sự năm 2015 không thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét

xử phúc thẩm theo Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015 nên không xem xét.

[4] Từ sự phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí

Do kháng cáo của anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L không được chấp nhận, nên anh H, chị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2018 và ngày 23/9/2019 giữa anh Tạ Mạnh H, chị Phan Thị L với anh Đỗ Đình Th, chị Nguyễn Thị L1 có hiệu lực pháp luật.

Anh Đỗ Đình Th và chị Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản sau:

Đối với thửa thứ nhất, chiều dài mặt đường tỉnh lộ 101 là 52,4m, chiều giáp đất ông Th1 là 42,5m, chiều giáp đất anh chị L, A là 31,3m, chiều giáp đồi có hai cạnh là 24,2m và 17,9 m, tổng diện tíc là 1962m^2: Trong đó có thửa đất số 26 có diện tích 198m^2 và thửa số 26a có diện tích 178m^2 đều thuộc tờ bản đồ 14 địa chỉ: bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn và toàn bộ tài sản trên đất gồm: Toàn bộ nhà xưởng, 01 cân điện tử 80 tấn;

Đối với thửa đất số 2 chiều dài mặt đường bê tông là 26,3m, chiều giáp đất ông Chắc là 48,8m, chiều giáp đất ông K 25,8m là 31,3m, chiều đất nhà bà Ch2 là 49,49m, tổng diện tích là 1269m^2: Trong đó có thửa đất số 18a có diện tích 200m^2 và thửa số 19a có diện tích 982m^2 đều thuộc tờ bản đồ 13 địa chỉ: bản CS, xã SK, huyện V, tỉnh Sơn La và toàn bộ tài sản trên đất gồm: Nhà xưởng gắn với đất, toàn bộ máy máy xát ngô, lò sấy ngô.

Anh Đỗ Đình Th và chị Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tài sản khác gồm: 01 máy xúc lật. 01 ô tô chở ngô.

Anh Tạ Mạnh H, chị Phan Thị L trả cho anh Đỗ Đình Th và chị Nguyễn Thị L1 01 máy xúc lật chưa bàn giao theo hợp đồng ngày 12/10/2018 trị giá là 50.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Anh Tạ Mạnh H và chị Phan Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0004457 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/3/2021).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Vân Hồ;
- Chi cục THADS huyện Vân Hồ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Quản Hữu Chiến