

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI**

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

Bản án số: 13/2024/DS-PT

Ngày 28-8-2024.

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 Nguyễn Hữu Hải

Bà Hoàng Hải Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Kim Hiên- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 09/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã NL, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2024/QĐPT-DS ngày 30-7-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2014/QĐ-TA ngày 14-8-2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị L sinh năm 1959; địa chỉ: thôn Đ 2, xã NA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái; có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Đình A sinh năm 1970; địa chỉ: tổ 6, phường TA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái; có mặt.

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

- Ông Nguyễn Đình V sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 6, phường TA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái; vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T; địa chỉ: Tổ 4, phường TA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T- Trưởng văn phòng; vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng 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:

Trong đơn khởi kiện và tại các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày: bà và ông Nguyễn Đình A có thỏa thuận bằng miệng với nhau về việc mua bán đất từ năm 1996 và bà cũng đã nộp thuế đất từ năm 1996, nhưng chính thức từ năm 2000 thì hai bên mới viết giấy mua bán với nhau thửa đất tại Thôn Đ 2, xã NA, huyện VC (Nay là xã NA, thị xã NL), với diện tích đất chiều mặt đường quốc lộ đi Nghĩa Lộ-Trạm Tấu dài 10m, chiều sâu bình quân 7,5m với số tiền là 8.000.000đ. Bà L đã trả hết tiền cho ông A. Đến năm 2019, bà L và ông A mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng ngày 21-3-2019, có diện tích chuyển nhượng là 76m², ghi giá trị chuyển nhượng là 160.000.000đồng. Tuy nhiên, giá trị chuyển nhượng thực tế là 8.000.000đ đã được bà L đã trả cho ông A từ năm 2000. Khi bà L đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, trong quá trình làm hồ sơ thì có đơn khiếu nại đến Chi nhánh văn phòng đất đai thị xã NL với nội dung thửa đất trên là của gia đình bố đẻ ông A. Do đó Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã NL không làm thủ tục sang tên cho bà với lý do đất hiện nay đang có tranh chấp. Do đó, bà Trần Thị L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình A phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký đối với thửa đất số 1 diện tích 76m² đất ở tại địa chỉ thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái.

Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình gồm: Bản sao CCCD mang tên Trần Thị L; Bản photo CMND mang tên Nguyễn Đình A; Bản gốc giấy bán đất ghi ngày 16/2/2002 số tiền 8.000.000đ (viết tay); Bản sao Giấy CNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Đình A. Bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-3-2019; Bản sao đơn xin xác nhận ngày 19-3-2019 của Nguyễn Đình A; Bản sao giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Trần Thị L; Bản gốc giấy hợp đồng mua bán đất (viết tay); Bản gốc giấy mượn bìa đỏ ghi ngày 28-01-2006; Bản photo giấy chứng nhận kết hôn giữa Nguyễn Đình A và Trần Thị E; Bản gốc giấy bàn giao nhà và hoa màu giữa Nguyễn Ngọc A và Lê Văn T; Giấy xác nhận thông tin nơi cư trú của ông Nguyễn Đình A ghi ngày 16-8-2021; Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 0020940 ngày 30-11-2023; Thông báo nộp tiền về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (mã thửa đất CN 03110300111) ngày 17-8-2023.

Bị đơn ông Nguyễn Đình A trình bày: Khoảng năm 1993, bố mẹ ông mua thửa đất của ông Lê Văn T ở thôn Đ 2, xã NA, thị xã NL với giá 4.500.000đ để ông A làm mộc. Do ông A có vay mượn tiền của bà Trần Thị L, nhưng không trả được, nên đến năm 2000, ông A đã chuyển nhượng cho bà L thửa đất nêu trên với giá 8.000.000đ. Việc mua bán giữa hai người chỉ làm giấy viết tay, khi đó thửa đất

chỉ có Giấy CNQSDĐ thổ cư (còn gọi là bìa trắng). Đến năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện VC đã cấp Giấy CNQSDĐ số X 853357 ngày 15-10-2003 đối với thửa đất số 1 diện tích 76m² đất ở tại địa chỉ thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái mang tên hộ ông Nguyễn Đình A. Sau khi có Giấy CNQSDĐ ông A đã mang thế chấp vào ngân hàng để vay tiền, đến năm 2006 thì xóa thế chấp, ông đưa Giấy CNQSDĐ này cho bà L quản lý cho đến nay. Năm 2019 bà L yêu cầu ông lên phòng Công chứng số 2 tỉnh Yên Bái (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T) để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tại phòng công chứng ông đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng còn về nội dung thì ông không đọc do không có kính. Đến khi bà L làm thủ tục chuyển nhượng thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã NL không thực hiện ông Nguyễn Đình V (Em trai ông A) không đồng ý bán. Ông A đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L đã ký từ trước đến nay vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông A cũng thống nhất và đề nghị tòa án lấy kết quả xem xét thẩm định tại chỗ về đất và tài sản trên đất ngày 12-5-2022 của Tòa án nhân dân thị xã NL để tính bồi thường, hoàn trả.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình V trình bày: Ông V và ông Nguyễn Đình A là hai anh em ruột. Nguồn gốc thửa đất ông A chuyển nhượng cho bà L là do bố mẹ ông mua từ năm 1993, việc ông A chuyển nhượng đất cho bà L ông A không hỏi ý kiến ai trong gia đình, bản thân ông cũng không biết. Đến năm 2019, bà L đến nhà ông V yêu cầu ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông V không ký vì không đồng ý, ông cũng không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà L trị giá bao nhiêu tiền. Nay ông không chấp nhận việc ông A chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L vì đây là tài sản do bố mẹ để lại. Vì lý do sức khỏe nên ông V xin vắng mặt tại phiên hòa giải, phiên tòa, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T trình bày: ngày 21-3-2019, công chứng viên Nguyễn Minh T thuộc Phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T) đã tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Nguyễn Đình A bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị L theo Giấy CNQSDĐ số X 853357 do UBND huyện VC, tỉnh Yên Bái cấp ngày 15-10-2003 là thửa đất số 1 diện tích 76m² đất ở tại địa chỉ thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái (Nay là thôn Đ 2, xã NA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái). Sau khi kiểm tra hồ sơ xét thấy thửa đất nêu trên có đủ điều kiện chuyển nhượng nên Phòng công chứng số 2 tỉnh Yên Bái đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo số công chứng 491, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 21-3-2019.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ về đất và tài sản trên đất ngày 12-5-2022 của Tòa án nhân

dân thị xã NL, cụ thể như sau: Thửa đất có diện tích 94,4m² tại thôn Đ 2, xã NA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái.

- Phía bắc tiếp giáp đất bà Phạm Thị X có ranh giới được xây bằng tường gạch bavanh, kích thước 10,5m.

- Phía Tây giáp đường Nguyễn Quang B, kích thước: 8,9m

- Phía đông giáp mương nước có bờ kè bằng đá, kích thước: 7,6m

- Phía Nam giáp đất nhà ông Nguyễn Ngọc K, kích thước: 10,1m.

Trên đất có trồng: 01 cây Mít; 03 cây Bưởi; 01 cây Đu Đủ; 11 cây Nhãn; 01 cây Xoan Đào; 02 cây Mãng Cầu; 01 cây Xoài; 05 bụi chuối.

Tại Chứng thư thẩm định giá số 08.260224.A.TA003/CTVFI ngày 11-3-2024 của Công ty cổ phần thẩm định và đầu tư tài chính Hoa Sen xác định:

- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 1 tại thôn Đ 2, xã NA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái theo Giấy CNQSDĐ số X 853357 do UBND huyện VC, tỉnh Yên Bái cấp ngày 15/10/2003 có giá trị là: 630.800.000 đồng.

- Giá trị cây trồng trên đất: 28.350.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã NL, tỉnh Yên Bái đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 165, 166, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 357, 468, 407, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 188 Luật đất đai 2013.

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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và công chứng ngày 21/3/2019 cũng như các hợp đồng viết tay đã ký trước đó giữa ông Nguyễn Đình A và bà Trần Thị L vô hiệu.

1.1 Bà Trần Thị L trả lại cho ông Nguyễn Đình A thửa đất tại thôn Đ 2, xã NA, thị xã NL, diện tích đất theo kết quả thẩm định tại chỗ về đất và tài sản trên đất ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã NL (có sơ đồ kèm theo), các tài sản trên đất gồm:

TT	Tài sản	Số lượng (cây)	Đơn giá (đồng)	Hệ số (%)	Thành tiền (đồng)
----	---------	-------------------	-------------------	--------------	----------------------

1	Cây Mít	1	1.100.000		1.100.000
2	Cây đu đủ	1	200.000		200.000
3	Cây nhãn	11	1.930.000		21.230.000
4	Cây Xoan Đào	1	30.000		30.000
5	Cây Chuối	5 (bụi)	80.000		400.000
6	Cây bưởi	3	1.100.000		3.300.000
7	Cây Mãng Cầu	2	700.000		1.400.000
8	Cây Xoài	1	690.000		690.000
	TỔNG CỘNG:				28.350.000
<i>(Bảng chữ: Hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng chẵn./.)</i>					

Và Giấy CNQSDĐ số X 853357 do UBND huyện VC, tỉnh Yên Bái cấp ngày 15/10/2003 mang tên: "hộ ông Nguyễn Đình A".

1.2 Ông Nguyễn Đình A hoàn trả cho bà Trần Thị L trị giá thửa đất và tài sản trên đất bà Trần Thị L đã nhận chuyển nhượng của ông A là 659.150.000đ (*Sáu trăm năm mươi chín triệu một trăm năm mươi nghìn đồng*).

1.3 Chi phí định giá tài sản: 10.000.000đ, các bên cùng chịu chi phí định giá tài sản ngang nhau là 5.000.000đ, bà Trần Thị L đã ứng trước chi phí định giá tài sản 10.000.000đ, nên ông Nguyễn Đình A có trách nhiệm hoàn trả cho bà L 5.000.000đ.

Tổng cộng ông Nguyễn Đình A hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền là: (659.150.000đ + 5.000.000đ) = **664.150.000đ** (*Sáu trăm sáu mươi tư triệu một trăm năm mươi nghìn đồng chẵn*).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 21 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn Trần Thị L kháng cáo không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm; đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 13-5-2024 của Tòa án nhân dân thị xã NL, tỉnh Yên Bái để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày quá trình mua của ông Nguyễn Đình A thửa đất tại thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái như đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng thửa đất nêu trên là tài sản riêng của ông Nguyễn Đình A, chứ không liên quan đến gia đình bố đẻ ông A; sau khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn đã quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1996 đến nay mà không có ai phản đối hoặc có ý kiến gì. Do đó, nguyên đơn không đồng ý với Tòa án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Đình A vô hiệu. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Đình A đối với thửa đất tại thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái có hiệu lực để nguyên đơn làm thủ tục đứng tên trong Giấy CNQSDĐ. Nguyên đơn công nhận kết quả xác định ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất và tài sản trên đất tại Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 12-5-2022 của Tòa án nhân dân thị xã NL là đúng sự thực; thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất và giá trị cây trồng trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 08.260224.A.TA003/CTVFI ngày 11-3-2024 của Công ty cổ phần thẩm định và đầu tư tài chính Hoa Sen.

Bị đơn ông Nguyễn Đình A công nhận việc chuyển nhượng thửa đất tại thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái giữa ông A và bà L như bà L đã trình bày. Về nguồn gốc thửa đất trên là do ông A mua của ông Lê Văn T từ năm 1993 bằng tiền của bố, mẹ cho để ông làm mộc. Do vay nợ tiền của bà L, việc nên ông A đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L rồi chuyển về sinh sống cùng bố mẹ tại tổ 6, phường TA, thị xã NL. Đến năm 2003, xã NA, huyện VC có yêu cầu ông A kê khai làm hồ sơ để cấp Giấy CNQSDĐ. Tại Giấy CNQSDĐ số X 853357 ngày 15-10-2003 ghi chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Đình A thì là do UBND huyện VC ghi như thế, ông A cũng không để ý và không biết tại sao lại ghi như thế. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông A đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Ông A cũng công nhận kết quả xác định ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất và tài sản trên đất tại Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 12-5-2022 của Tòa án nhân dân thị xã NL là đúng sự thực; thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất và giá trị cây trồng trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 08.260224.A.TA003/CTVFI ngày 11-3-2024 của Công ty cổ phần thẩm định và đầu tư tài chính Hoa Sen.

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; kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L;

giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã NL, tỉnh Yên Bái; đề nghị miễn án phí phúc thẩm cho nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn đúng hình thức, trong hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Trần Thị L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình A thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1 diện tích 76m² đất ở tại thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái đã được cấp Giấy CNQSDĐ số X 853357 ngày 15-10-2003 mang tên hộ ông Nguyễn Đình A. Bản án sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã NL là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: năm 1996, do ông Nguyễn Đình A vay tiền của bà Trần Thị L không trả được, nên ông A bán cho bà L 01 thửa đất có diện tích 76m² tại thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái (Nay là xã NA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái) với giá 8.000.000đồng. Ông A đã nhận đủ tiền từ việc trừ vào khoản nợ tiền của bà L trước đó, bà L cũng đã tiếp nhận sử dụng thửa đất chuyển nhượng. Đến ngày 16-02-2002, bà L và ông A đã lập Giấy bán đất viết tay về thỏa thuận chuyển nhượng đất nêu trên. Ngày 15-10-2003, Ủy ban nhân dân huyện VC đã cấp Giấy CNQSDĐ số X 853357 mang tên hộ ông Nguyễn Đình A đối với thửa đất số 1 diện tích 76m² đất ở tại địa chỉ thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái. Ông A đã có viết tay Giấy mượn bìa đỏ ngày 28-01-2006 rồi sử dụng Giấy CNQSDĐ nêu trên để thế chấp ngân hàng vay tiền. Sau khi xóa thế chấp, ông A đã đưa Giấy CNQSDĐ này cho bà L quản lý từ năm 2006 cho đến nay. Ngày 21-3-2019, bà L và ông A đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Yên Bái (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T) đối với thửa đất số 1 diện tích 76m² đất ở tại địa chỉ thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái.

[4] Nguyên đơn và bị đơn đều công nhận kết quả xác định ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất và tài sản trên đất tại Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ

ngày 12-5-2022 của Tòa án nhân dân thị xã NL (có sơ đồ kèm theo) là đúng sự thực.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[5.1] Về nguồn gốc của thửa đất: Tại giai đoạn sơ thẩm, ông Nguyễn Đình A và ông Nguyễn Đình V (em trai ông A) trình bày: Năm 1993, bố mẹ ông A và ông V mua của ông Lê Văn T thửa đất tại thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái với giá 4.500.000đ rồi để ông A làm mộc. Tuy nhiên, ông A và ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A thừa nhận đã dùng tiền của bố, mẹ cho để mua đất của ông Lê Văn T, khi đó trên đất chỉ có một ngôi nhà 3 gian đã cũ và hoa màu. Lời khai này của ông A phù hợp với Giấy giao nhà và hoa màu viết tay năm 1993 chỉ thể hiện việc mua bán giữa hai người là ông A và ông T. Do đó, Hội đồng xét xử kết luận thửa đất tại thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái là của ông Nguyễn Đình A mua và là tài sản của ông A.

[5.2] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc mua bán đất thực hiện từ năm 1996, do ông Nguyễn Đình A vay tiền của bà Trần Thị L, nên năm 2000 ông A ký Giấy hợp đồng mua bán đất viết tay bán cho bà L. Ông A đã nhận đủ tiền từ việc trừ vào khoản nợ tiền của bà L trước đó, bà L cũng đã tiếp nhận thửa đất chuyển nhượng và sử dụng trồng cây ăn quả lâu năm từ đó đến nay. Sau đó, bà L và ông A đã lập Giấy bán đất ngày 16-02-2002 viết tay về thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử kết luận ông A và bà L đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tại thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái từ năm 2000.

[5.3] Về xác định quyền sử dụng đất trong Giấy CNQSDĐ số X 853357 ngày 15-10-2003 của UBND huyện VC cấp cho hộ ông Nguyễn Đình A.

Bản án sơ thẩm xác định tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ (15-10-2003) thì hộ ông Nguyễn Đình A có 03 nhân khẩu gồm ông Nguyễn Đình U (Đã chết); ông Nguyễn Đình V và ông Nguyễn Đình A, nên đất thuộc quyền sử dụng chung của ông U, ông V và ông A. Tuy nhiên, văn bản số 117/CV-CAP ngày 12/12/2023 của Công A phường TA, thị xã NL có nội dung thể hiện: Tại thời điểm ngày 15-10-2003 thì ông Nguyễn Đình U đang là chủ hộ, ông V và ông A chỉ là thành viên hộ gia đình. Như vậy, không có căn cứ để xác định rằng quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đình A cũng đồng thời là quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đình U. Mặt khác, trong toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ thể hiện duy nhất họ tên ông Nguyễn Đình A. Sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ, ông A đã viết Giấy mượn bìa đỏ ngày 28-01-2006 cho bà L để mang đi thế chấp ngân hàng vay tiền, sau khi xóa thế chấp, ông A đã đưa Giấy CNQSDĐ cho bà L quản lý từ năm 2006 cho đến nay. Bà L trên thực tế đã quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 1996 đến nay mà ông U, ông V và ông A không có ý kiến phản đối. Như vậy đã đủ căn cứ xác định Giấy CNQSDĐ số X 853357 ngày 15-10-2003 của UBND huyện VC được cấp sau khi

thửa đất đã được ông A chuyển nhượng cho bà L, nên ông A và những thành viên trong gia đình ông Nguyễn Đình Ư đã không có quyền sử dụng thửa đất đó nữa.

[5.4] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình A và bà Trần Thị L thể hiện tại Giấy Hợp đồng mua bán đất viết tay năm 2000, Giấy bán đất ngày 16-02-2002 đối với thửa đất của ông A tại thôn Đ 2, xã NA, huyện VC, tỉnh Yên Bái, không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy CNQSD đất là vi phạm điều kiện chuyển nhượng, thuộc trường hợp được hướng dẫn tại điểm a.4; a.6 tiêu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-4-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (Sau đây ghi là Nghị quyết số 02/2004). Cũng tại điểm b tiêu mục 2.3 phần II Nghị quyết này đã quy định:

“b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Đình A được thực hiện từ năm 2000, mặc dù có vi phạm điều kiện chuyển nhượng như nêu ở trên, nhưng sau khi chuyển nhượng thì các bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, bà L đã nhận đất, trồng cây lâu năm, ông A đã nhận đủ tiền và không có ý kiến gì về việc bên mua sử dụng đất; thửa đất chuyển nhượng đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Nên việc bà L và ông A lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-3-2019, được công chứng tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Yên Bái (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Minh T) là nhằm hoàn thiện về mặt thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Đình A có hiệu lực.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy việc Bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông A vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa,

đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Đình A có hiệu lực. Bà Trần Thị L có quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 94,4m² đất ở nông thôn tại thôn Đ 2, xã NA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái (Trong đó có 76m² đã được cấp Giấy CNQSDĐ số X 853357 ngày 15-10-2003 mang tên hộ ông Nguyễn Đình A).

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn Nguyễn Đình A phải chịu toàn bộ chi phí định giá tại chỗ là 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Do bà Trần Thị L đã ứng trước toàn bộ chi phí định giá, nên ông Nguyễn Đình A có trách nhiệm hoàn trả cho bà L 10.000.000đ

[8] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn thuộc diện hộ nghèo 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/ UBTWQH14 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 05/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã NL, 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L và ông Nguyễn Đình A ngày 21-3-2019 có hiệu lực.

- Bà Trần Thị L có quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 94,4m² đất ở nông thôn tại thôn Đ 2, xã NA, thị xã NL, tỉnh Yên Bái (Trong đó có 76m² đã được cấp Giấy CNQSDĐ số X 853357 ngày 15-10-2003 mang tên hộ ông Nguyễn Đình A). Có sơ đồ thửa đất kèm theo.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Đình A có nghĩa vụ hoàn trả chi phí định giá cho bà Trần Thị L là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự.
- Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND Tx NL;
- VKSND Tx NL;
- Chi cục THADS Tx NL;
- Đương sự (4);
- Lưu: HCTP; Hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng