

Bản án số: 04/2024/DS-PT

Ngày 01-02-2024

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: Bà Đỗ Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Quân

Bà Phạm Mai Hằng

Thư ký phiên tòa: Ông Lã Minh Hiếu - 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 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2023/QĐ-PT ngày 29-12-2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐ-PT ngày 15-01-2024.

Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Văn B, sinh năm 1940. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lương Văn Q, sinh năm 1987. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ A, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Giám đốc. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 7, thị trấn Yên Thế, huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mông Ngọc L – Chức vụ: Chủ tịch.
Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Lương Xuân H1 (tên gọi khác: Lương Văn H2, Lương Sơn H3).
Có mặt.

3.3. Bà Hoàng Thị H4. Vắng mặt

3.4. Bà Hoàng Thị T. Vắng mặt

3.5. Anh Lương Xuân H5. Vắng mặt

3.6. Anh Lương Xuân H6. Vắng mặt

3.7. Anh Lương Thanh N. Vắng mặt

3.8. Anh Lương Anh T1. Vắng mặt

3.9. Anh Lương Đức M. Vắng mặt

3.10. Anh Nguyễn Phú T2. Vắng mặt

3.11. Chị Mông Thị Thu B1. Vắng mặt

Đều cùng địa chỉ: Thôn H, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái

3.12. Anh Lương Văn Q. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ A, thị trấn Y, huyện L, tỉnh Yên Bái.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn S. Vắng mặt

4.2. Bà Hoàng Thị H7. Vắng mặt

Đều cùng địa chỉ: Thôn H, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái

Người kháng cáo: Anh Lương Văn Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lương Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lương Văn B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lương Văn Q trình bày:

Năm 1992 hộ gia đình ông Lương Văn B được cấp đất vườn rừng diện tích khoảng 3,0ha tại đội 7, hợp tác xã Y, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái (nay là thôn H, xã Y huyện L, tỉnh Yên Bái). Đến ngày 06 tháng 12 năm 1996 Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Yên Bái cấp theo hồ sơ lâm nghiệp số 46 theo Quyết định số 105/QĐUB với tổng diện tích 21,0 ha (đất rừng khoanh nuôi).

Gia đình ông B sử dụng ổn định đến tháng 03 năm 2022 thì chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X (sau đây viết tắt là Công ty X) diện tích khoảng 05ha trên diện tích đất số số 32 năm 1991 và số 46 năm 1996 với

giá 700.000.000 đồng, ông B đã nhận trước số tiền 500.000.000 đồng. Về ranh giới tính từ suối chạy theo dọc hào phân ranh giới giữa ông H1 và ông B đến đường dân sinh, đi lên khu đất nhà ông T2, chạy dọc theo hào vào khe suối giáp với Công ty V chạy dọc xuống bờ ao đến khe suối, chạy theo khe suối đến hào nhà ông H1 đến điểm đầu khu đất. Hai bên thỏa thuận sau khi hoàn thiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B nhận số tiền còn lại theo hợp đồng là 200.000.000 đồng. Đến ngày 19 tháng 4 năm 2022 ông B làm việc tại Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái, ông B phát hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hợp lệ, cùng với sự phản đối của các con ông B, nên ông B có thông báo với ông H là giám đốc Công ty X việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, ông H nhận lại số tiền 500.000.000 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và Công ty X là vô hiệu. Hai bên trả cho nhau những gì đã nhận ông B trả lại Công ty X số tiền 500.000.000 đồng, Công ty X trả lại đất cho ông Lương Văn B.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện của bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 13 tháng 03 năm 2022 Công ty X do ông Nguyễn Văn H là giám đốc có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất khoảng 05ha đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình chuyển nhượng có ông Nguyễn Văn S chứng kiến, khi ông B giao đất có thực hiện việc cắm cọc trên thực địa để xác định ranh giới thửa đất. Ông H đã thanh toán cho ông B số tiền 500.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau khi ông B hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng, Công ty sẽ giao nốt số tiền còn lại, trong biên bản thỏa thuận còn ghi nội dung: *Nếu bên nào không thực hiện đúng nghĩa vụ sẽ phải nộp phạt số tiền 1.000.000.000 đồng.* Ông H không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn, vì phía Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng, việc mua bán là tự nguyện. Do đó, Công ty sẽ tiếp tục sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng, theo thỏa thuận mà hai bên đã ký.

Nếu nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì phải trả lại Công ty số tiền 500.000.000 đồng và chịu phạt số tiền theo hợp đồng là 1.000.000.000 đồng.

Ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Lương Xuân H1, bà Hoàng Thị H4, anh Lương Xuân H6, anh Lương Xuân H5, anh Lương Thanh N, anh Lương Anh T1, anh Lương Đức M thống nhất trình bày: Điều yêu cầu tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông Lương Văn B và Công ty là vô hiệu; ông B trả lại Công ty số tiền 500.000.000 đồng và Công ty trả lại gia đình phần đất hai bên đã chuyển nhượng và không đồng ý chịu phạt số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ý kiến của bà Hoàng Thị T: Bà là người sinh sống cùng ông Lương Văn B tại thôn H, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái từ tháng 9 năm 2022 đến nay. Bà T xác nhận ngày 19 tháng 4 năm 2022 Công ty đã tự nguyện hỗ trợ khoản tiền 1.000.000 đồng/01 tháng; hỗ trợ lần đầu là 03 năm. Trên thực tế bà T chưa nhận được khoản tiền nào từ việc hỗ trợ của Công ty, sau khi nhận được khoản tiền chuyển nhượng đất từ Công ty thì ông B có cho bà số tiền 40.000.000 đồng.

Ý kiến của anh Nguyễn Phú T2 và chị Mông Thị Thu B1: Anh, chị yêu cầu ông Lương Văn B và Công ty trả lại phần diện tích đất 2.654,4 m² là phần diện tích đất anh, chị đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái: Đối với diện tích đất 05ha theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13 tháng 3 năm 2022 có thuộc diện tích 21ha theo quyết định giao đất số 105/QĐ-UBND, ngày 06 tháng 12 năm 1996 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Yên Bái. Ủy ban nhân dân xã Y không có căn cứ để khẳng định diện tích đất đang tranh chấp trên cơ sở các tài liệu chứng cứ yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật bảo đảm quyền lợi cho đương sự.

Ý kiến của những người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông có tham gia chứng kiến việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và Công ty X vào ngày 13 tháng 03 năm 2022, việc thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, các bên đã thực hiện việc giao đất trên thực địa, ông H giám đốc Công ty có thuê người phát dọn cây trên đất, gia đình ông H1 biết việc phát dọn cây, biết việc ông B chuyển nhượng đất và ông H1 nói không liên quan đến ông H1, ông H đã gặp ông B để đàm phán và thực hiện việc mua bán đất.

Bà Hoàng Thị H7 trình bày: Bà là người được Công ty thuê phát dọn phần cây trên đất thời điểm tháng 03 năm 2022, Công ty trả công theo ngày mỗi ngày 300.000 đồng. Số người được thuê là 10 người thực hiện việc thu dọn cây trên đất trong hơn một tuần.

Ngày 01 tháng 4 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được như sau:

- Thừa số 1 do anh Lương Văn Q xác định trên thực địa, có vị trí ranh giới như sau: Phía bắc giáp đất ông Lương Văn B; phía nam giáp thửa số 3; phía tây giáp thửa số 2; phía đông giáp đất Công ty X.

Diện tích là 3.173,4 m² (Có sơ đồ kèm theo).

- Thửa số 2 do anh Lương Văn Q và ông Nguyễn Văn H xác định trên thực địa, có vị trí ranh giới như sau: Phía bắc giáp đất ông Lương Văn B; phía nam giáp thửa số 4; phía tây giáp đất Nguyễn Phú T2; phía đông giáp thửa đất số 1 và số 3.

Diện tích là 6.996,8 m² (Có sơ đồ kèm theo).

- Thửa số 3 do anh Lương Văn Q xác định trên thực địa, có vị trí ranh giới như sau: Phía bắc giáp thửa số 1; phía nam giáp đất ông Lương Văn B; phía tây giáp thửa số 2 và số 3; phía đông giáp đất Công ty X.

Diện tích là 2.934,4 m² (Có sơ đồ kèm theo).

- Thửa số 4 do anh Lương Văn Q và ông Nguyễn Văn H xác định trên thực địa, có vị trí ranh giới như sau: Phía bắc giáp thửa số 2; phía nam giáp đất Lương Xuân H1 và Lương Văn B; phía tây giáp đất ông Lương Văn B; phía đông giáp thửa đất số 3.

Diện tích là 32.868,7 m² (Có sơ đồ kèm theo).

Tài sản trên đất: Thửa số 4 có đường đất do Công ty X làm, 01 lán do ông Lương Xuân H1 làm và xác định giá trị là 10.000.000 đồng, nguồn gốc là ngôi nhà cũ ông H1 làm trên đất là nơi ở của ông B, 01 ao (ký hiệu thửa số 5 diện tích 246,3 m²) do ông Lương Văn B làm.

Ngoài ra trên đất không còn cây trồng cũng như các tài sản khác và các đương sự không yêu cầu kiểm đếm.

Tại Bản án sơ thẩm số: 18/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái đã quyết định như sau:

Căn cứ Điều 100, 166, 170, khoản 1 Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 130, Điều 132, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 9 Điều 26, Điều 147, 157, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn B về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 03 năm 2022 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 03 năm 2022 vô hiệu một phần.

Công ty trách nhiệm hữu hạn X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lương Văn B số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), Công ty X có quyền sử dụng diện tích đất 36.564,1 m² thuộc thửa đất số 2 và 4 theo sơ đồ xem xét,

thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 4 năm 2023; địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái nằm trong thửa đất số 156 diện tích 181.178 m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuộc sổ quản lý vườn rừng số 31 năm 1991) họ và tên chủ hộ ông Lương Văn B; về ranh giới thửa đất phía Nam giáp đất ông Lương Xuân H1, phía Bắc giáp đất ông Lương Văn B, phía Đông giáp thửa đất số 1 và thửa số 3, phía Tây giáp đất ông Lương Văn B và Nguyễn Phú T2 (*Có sơ đồ kèm theo*). Tài sản trên đất có 01 lán gỗ, 01 ao thuộc thửa số 5 diện tích 246,3 m² và đường đất đều thuộc thửa số 4 theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 4 năm 2023.

Công ty X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Văn B phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, tạm giao cho ông Lương Văn B sử dụng diện tích đất 2.654,4 m²; về ranh giới phía Bắc giáp đất ông Lương Văn B, phía Đông thuộc thửa số 2; phía Tây giáp đất Nguyễn Phú T2, phía Nam giáp thửa số 4 (*Có sơ đồ kèm theo*), hoàn trả ông Lương Văn B diện tích đất 647 m² về ranh giới phía Bắc và Đ bắc giáp thửa số 4, phía Nam giáp đất ông Lương Xuân H1 thửa đất số 176 (năm 2022 tách sổ là thửa 763); phía Tây đất ông Lương Xuân H1 thửa đất số 176 (năm 2022 tách sổ là thửa 763), thuộc thửa đất số 4 (*Có sơ đồ kèm theo*).

Công ty X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lương Xuân H1 số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lãi suất chậm trả, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 11-10-2023, nguyên đơn (do anh Lương Văn Q là người đại diện theo ủy quyền) và ngày 13-10-2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân H1 đều kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-03-2022 giữa ông Lương Văn B và Công ty X vô hiệu hoàn toàn. Hai bên trả cho nhau những gì đã nhận, ông B trả lại Công ty số tiền 500.000.000 đồng, Công ty trả lại đất cho ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Lương Văn Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; ông Lương Xuân H1 giữ nguyên kháng cáo. Anh Q và ông H1 đề nghị hoãn phiên tòa phúc thẩm vì cho rằng chưa được sao chụp tài liệu chứng cứ; chưa được tiếp cận tài liệu chứng cứ tại cấp sơ thẩm và đề nghị thay đổi Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa.

Bị đơn không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân H1. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định và hợp lệ.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 tuyên xử, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái theo hướng: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và Công ty X ngày 13-03-2022 vô hiệu, ông B trả lại Công ty X số tiền 500 triệu đồng đã nhận; Công ty X trả lại 36.564.1m² thuộc thửa số 02, số 04 (theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ) tại thôn H, xã Y, huyện L cho ông B; trả lại diện tích 2.654,4m² cho ông Nguyễn Phú T2, bà Mông Thị Thu B1; trả lại 647m² cho ông Lương Xuân H1, bà Hoàng Thị H4 (các diện tích theo mô tả trong biên bản và sơ đồ thẩm định). Công ty X phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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. Xét kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân H1. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân H1 làm trong thời hạn luật định, đúng, đủ về hình thức và nội dung; người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Nên kháng cáo của đương sự là hợp lệ và được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân H1 đề nghị hoãn phiên tòa với lý do: Chưa được sao chụp tài liệu chứng cứ tại cấp sơ thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì anh Q và ông H1 đều thừa nhận đã được tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nên không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với đề nghị của anh Q và ông H1 về việc đề nghị thay đổi Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa. Tuy nhiên, anh Q và ông H1 không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh thuộc trường hợp phải thay đổi theo quy định tại Điều 52 và Điều 53 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên không được chấp nhận.

Tại phiên tòa, vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt). Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân H1.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Nguyên đơn cho rằng việc cấp đất năm 1991 đối với sô vườn rừng là cấp cho hộ gia đình. Tuy nhiên, khi ông B nhập khẩu vào hộ gia đình ông H1 thì ông H1 là chủ hộ, ông B chỉ là thành viên của hộ gia đình và đến ngày 19-12-1992 ông B được UBND huyện L cấp đất làm vườn rừng với diện tích 3,0ha đất trồng cây gây rừng mang tên ông Lương Văn B – Địa chỉ: Đ, Hợp tác xã Y, Y, L. Đến năm 2009 thì ông B tách hộ và sử dụng đất từ đó đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho Công ty X, hộ ông B chỉ có ông B và anh Lương Xuân H5, nên ông B có quyền chuyển nhượng phần diện tích đất 03ha được cấp năm 1991. Ông B, ông H1 đều xác định diện tích 03ha nằm trong diện tích đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng.

Kết quả đo đạc xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 01 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên xác định phần diện tích đất mà ông B chuyển nhượng cho Công ty X là 36.564,1 m² thuộc thửa đất số 2 và 4 - địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái nằm trong thửa đất số 156 diện tích 181.178 m² đất rừng sản xuất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuộc sổ quản lý vườn rừng số 32 năm 1991) họ và tên chủ hộ là ông Lương Văn B. Theo lời khai của ông H1, bà H7 thì từ trước năm 1991 người sử dụng đất ông Lương Văn B quản lý sử dụng.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông B và Công ty X được thể hiện tại Biên bản thỏa thuận ngày 13 tháng 03 năm 2022 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thực hiện việc chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự và Án lệ số

55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức, được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07-9-2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14-10-2022 của Chánh án TAND tối cao.

“Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

.....

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Quá trình thực hiện giao dịch, Công ty X đã thanh toán giá trị 500.000.000 đồng/700.000.000 đồng (thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ), việc chuyển nhượng đất không vi phạm quy định tại Điều 191 Luật Đất đai 2013 đối với trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất và bị đơn thực hiện đúng cam kết theo nội dung thỏa thuận ngày 13 tháng 3 năm 2023 như: Gia đình ông B được sử dụng nguồn nước, đường đi chung, gia đình ông B đã thu dọn cây quế trên đất. Nên Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và Công ty X đối với diện tích đất rừng sản xuất 36.564,1 m² thuộc thửa đất số 2 và 4 theo sơ đồ xem xét thẩm định ngày 01 tháng 4 năm 2023; Công ty X đồng ý thanh toán khoản tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 200.000.000 đồng; đồng thời Công ty X hỗ trợ cho ông Lương Xuân H1 số tiền 10.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết việc bồi thường đối với phần hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[3] Kết quả xem xét thẩm định diện tích đất do ông B xác định về ranh giới có phần diện tích đất rừng sản xuất của anh Nguyễn Phú T2 và chị Mông Thị Thu B1 là 2.654,4 m² và diện tích đất của ông Lương Văn H8 là 647 m² đất; ông B không có quyền chuyển nhượng. Do đó, việc ông B chuyển nhượng đối với diện tích đất này là vô hiệu.

Do yêu cầu của đương sự đưa ra sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Nên anh T2 và chị B1 có quyền khởi kiện ông Lương Văn B trả lại phần diện tích đất rừng sản xuất 2.654,4 m² theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Lương Xuân H1 có

quyền khởi kiện đối với diện tích 647 m² đất rừng sản xuất thuộc đất số 176 (năm 2022 tách sổ là thửa 763) bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Ông H1, bà H4, anh Q, anh N, anh H5, anh T1, anh M có quyền khởi kiện ông Lương Văn B về việc chia giá trị số tiền 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*) để bảo đảm quyền lợi của mình nếu có căn cứ.

[4] Đối với đề nghị của anh Q và ông H1 cho rằng: Khi ký kết giao dịch dân sự với Công ty X thì ông B bị mất năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, anh Q và ông H1 không xuất trình được tài liệu chứng cứ của cơ quan có thẩm quyền về việc ông B bị mất năng lực hành vi dân sự. Nên không được chấp nhận.

Từ phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân H1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn ông B; bị đơn Công ty X đều chịu chi phí xem xét, thẩm định theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Lương Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí; ông Lương Xuân H1 phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân H1 (tên gọi khác: Lương Văn H2, Lương Sơn H3). Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái như sau:

Căn cứ Điều 100, 166, 170, khoản 1 Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 130, Điều 132, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 147, 157, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-

2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn B về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 3 năm 2022 vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 3 năm 2022 vô hiệu một phần.

Công ty trách nhiệm hữu hạn X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lương Văn B số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), Công ty X có quyền sử dụng diện tích đất 36.564,1 m² thuộc thửa đất số 2 và 4 theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 4 năm 2023; địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã Y, huyện L, tỉnh Yên Bái nằm trong thửa đất số 156 diện tích 181.178 m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuộc sổ quản lý vườn rừng số 32 năm 1991) họ và tên chủ hộ ông Lương Văn B; về ranh giới thửa đất phía Nam giáp đất ông Lương Xuân H1, phía Bắc giáp đất ông Lương Văn B, phía Đông giáp thửa đất số 1 và thửa số 3, phía Tây giáp đất ông Lương Văn B và Nguyễn Phú T2 (*Có sơ đồ kèm theo*). Tài sản trên đất có 01 lán gỗ, 01 ao thuộc thửa số 5 diện tích 246,3 m² và đường đất đều thuộc thửa số 4 theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01 tháng 4 năm 2023.

Công ty X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Văn B phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu, tạm giao cho ông Lương Văn B sử dụng diện tích đất 2.654,4 m²; về ranh giới phía Bắc giáp đất ông Lương Văn B, phía Đông thuộc thửa số 2; phía Tây giáp đất Nguyễn Phú T2, phía Nam giáp thửa số 4 (*Có sơ đồ kèm theo*), hoàn trả ông Lương Văn B diện tích đất 647 m² về ranh giới phía Bắc và Đ bắc giáp thửa số 4, phía Nam giáp đất ông Lương Xuân H1 thửa đất số 176 (năm 2022 tách sổ là thửa 763); phía Tây đất ông Lương Xuân H1 thửa đất số 176 (năm 2022 tách sổ là thửa 763), thuộc thửa đất số 4 (*Có sơ đồ kèm theo*).

Công ty X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lương Xuân H1 số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả đến khi thi hành xong bản án.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

1.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lương Văn B phải nộp số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 1.848.000,đ (Một triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Công ty X phải nộp 16.632.000,đ (Mười sáu triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng) tiền xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận nguyên đơn đã nộp số tiền 18.480.000,đ (Mười tám triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng) tiền xem xét thẩm định tại chỗ. Công ty X phải thanh toán cho ông Lương Văn B số tiền 16.632.000,đ (Mười sáu triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng) tiền xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp đủ tiền xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả đến khi thi hành xong bản án.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.”

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lương Văn B phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng được miễn toàn bộ án phí do là người cao tuổi. Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải nộp 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lương Văn B (được miễn) không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Lương Văn Q đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2022/0001113 ngày 16-10-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái;

Ông Lương Xuân H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai AA/2022/0001109 ngày 16-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Yên, tỉnh Yên Bái

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7b và 9 của 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:

- Vụ GDKT 2, TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND, VKSND huyện Lục Yên;
- Chi cục THADS huyện Lục Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; HCTP.

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

Đỗ Thu Hương