

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 07/2021/DS-PT

Ngày 25 - 02 - 2021

V/v “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Lâm Hồng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Khánh Vân

Ông Lương Văn Đài

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc “*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2020/QĐ - PT ngày 30/11/2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 62/2020/QĐ-PT ngày 22/12/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 24/2021/QĐ-PT ngày 08/01/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 34/2021/QĐ-PT ngày 26/01/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B

Địa chỉ: Bản 3 N, xã K, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Hoàng Thị M - Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Đức T

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vũ Thị L - Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

- Tập đoàn công nghiệp - Viễn thông Q - Địa chỉ: B6, Đại lộ Trần Hưng Đạo, phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đăng D - Chức vụ: Quyền Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Q - Chức vụ: Giám đốc V Lào Cai - Chi nhánh Tập đoàn công nghiệp - Viễn thông Q.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Quang Vinh - Chức vụ: Trưởng phòng tổng hợp V Lào Cai. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B trình bày:

Vợ chồng ông bà được UBND huyện B cấp quyền sử dụng thửa đất 854 tờ bản đồ số 1 diện tích 77.039m² đất trồng cây lâu năm tại Bản 3 N, xã K, huyện B, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 22/7/2009 đứng tên hộ ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B. Năm 2010 Tập đoàn Công nghiệp viễn thông Q (do V Lào Cai đại diện) ký hợp đồng đặt trạm viễn thông BTS và thuê bảo vệ trạm với ông bà trên phần đất thửa đất 854, V trả cho vợ chồng ông 1.500.000đ/tháng. Do có cộng tác với V nên ông T cho rằng mình có công trong việc V ký hợp đồng với ông L bà B vì vậy ông T đề nghị được chia mỗi năm là 5.000.000đ, ông L bà B nhất trí và đã trả cho ông T được 01 năm. Từ năm 2011 trở đi ông L bà B không trả tiền cho ông T nữa. Năm 2018 ông T yêu cầu V ký hợp đồng với mình và ông L bà B được biết ông T tự làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.500m² đúng vị trí đặt trạm BTS trên thửa đất 854 của ông bà cho ông T, và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ ngày 29/9/2010 thửa 1395 tờ bản đồ 01 đứng tên ông Hoàng Đức T. Ông T xuất trình giấy chuyển nhượng viết tay ngày 07/8/2010 và bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất UBND xã K chứng thực ngày 09/8/2010 có chữ ký của ông L bà B tuy nhiên ông L bà B khẳng định các chữ ký trên không phải của ông bà.

Ngoài ra, năm 2010 ông T có giao cho vợ chồng ông đào 4 móng cột cho V và trả cho ông bà 5.000.000đ đưa làm 02 lần, lần đầu trả 3.000.000đ và lần thứ hai là 2.000.000đ.

Vì vậy ông bà đề nghị Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2500m² đất rừng tại thửa 854 tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Bản 3 N, xã K giữa ông bà với ông T là vô hiệu. Do hiện nay ông bà vẫn

đang sử dụng đất nên ông bà không đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, ngoài ra ông bà nhất trí để cho V đặt trạm BTS nên không có ý kiến gì với tài sản của V.

Bị đơn ông Hoàng Đức T trình bày:

Ngày 07/8/2010 ông và vợ là bà Vũ Thị L nhận chuyển nhượng của ông L và bà B một mảnh đất diện tích 2.500m² tại thửa đất số 854 tờ bản đồ số 01 thuộc bản 3 N, xã K, huyện B. Các bên làm giấy tờ viết tay có ông Hoàng Văn T làm chứng, thoả thuận giá chuyển nhượng là 5.000.000đ, ông T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Khi làm giấy viết tay ông L mới trả 3.000.000đ còn lại 2.000.000đ sau đó đã trả hết cho ông L bà B. Ngày 09/8/2010 ông T và ông L bà B lên UBND xã K làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông L, bà B và ông T kí trước mặt cán bộ địa chính là ông Bùi Trịnh H và UBND xã chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, cán bộ địa chính có xuống thăm tra, vẽ sơ đồ, có cả trưởng thôn là ông Hoàng Văn T xác nhận. Sau đó ông H có hướng dẫn ông L kê khai thuế, các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng, tờ kê khai lệ phí trước bạ, kê khai thuế thu nhập cá nhân và biên bản thăm tra việc chuyển nhượng đất đều là của ông L, bà B. Diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông L bà B đã được cấp GCNQSDĐ số BB 855808 ngày 29/9/2010 thửa đất 1395 tờ bản đồ 01 đứng tên Hoàng Đức T. Do gia đình ông và gia đình ông L là chỗ quen biết và ông không có điều kiện trông coi nên nhất trí cho V ký hợp đồng với ông L, đồng thời thoả thuận ông L tiện ở đó thì trông coi, mỗi năm ông L trả cho vợ chồng ông T 5.000.000đ. Thoả thuận được lập thành bản cam kết có xác nhận của UBND xã K. Do ông bà chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông vẫn đồng ý để cho ông L bà B trồng cây trên đất từ năm 2010. Nay ông L bà B khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu thì ông không nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của ông L bà B. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông nhất trí để V tiếp tục đặt trạm BTS và không có tranh chấp gì về hợp đồng giữa V Lào Cai với ông L bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L trình bày:

Bà Vũ Thị L là vợ của ông Hoàng Đức T, thống nhất với ý kiến của ông T, khi nhận chuyển nhượng đất chỉ có ông T tham gia nhưng thửa đất 1395 diện tích 2.500m² là tài sản chung của ông bà và bà không có tranh chấp gì về hợp đồng giữa V Lào Cai với ông L bà B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Tập đoàn công nghiệp - Viễn thông Q trình bày:

Ngày 15/9/2010 V Lào Cai ký hợp đồng thuê vị trí đặt trạm viễn thông và thuê bảo vệ trạm số LCI312/HĐTVT-TBV với ông Hoàng Văn L, thời gian từ 15/9/2010 đến 15/9/2015. Khi ký hợp đồng không biết ông L bà B đã chuyển nhượng đất cho ông T. Ngày 15/9/2015 Vietel Lào Cai tiếp tục gia hạn hợp đồng đến hết ngày 14/9/2020. Năm 2018 ông T và ông L bà B xảy ra tranh chấp và

ông T đề nghị V kí lại hợp đồng. Nay V Lào Cai không có tranh chấp gì và không có ý kiến gì về hợp đồng giữa hai gia đình, sau khi có quyết định của Tòa án V sẽ phối hợp với các bên giải quyết đến nội dung hợp đồng thuê đặt trạm viễn thông.

Bản án số 04/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 122, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu phí, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2500m² đất rừng tại thửa 854 tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Bản 3 N, xã K giữa ông bà với ông Hoàng Đức T là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 08/10/2020, Nguyên đơn ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đức T, buộc ông Hoàng Đức T phải bồi thường mọi chi phí cho nguyên đơn trong thời gian xảy ra tranh chấp, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Văn L, bà Đặng Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định theo Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án; tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B có đầy đủ các nội dung theo mẫu đơn, nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên được xác định là hợp lệ.

[2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn L, bà Đặng Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Đức T:

[2.1] Về hình thức:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn L, bà Đặng Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Đức T (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010) được lập thành văn bản và được UBND xã K chứng thực. Theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2005: *“Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó”*. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”*.

Theo đó Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 xác lập giữa các bên giao kết là hộ gia đình và được UBND xã K chứng thực là phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Về chủ thể giao kết hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Đức T. Nguyên đơn ông L, bà B cho rằng ông bà không giao kết, ký hợp đồng và chữ ký trong Hợp đồng không phải chữ ký của ông bà.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 thì giữa ông L, bà B với ông T ký Giấy viết tay ngày 07/8/2010 với nội dung thỏa thuận việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có người làm chứng là ông Hoàng Văn T. Theo Biên bản lấy lời khai người làm chứng là ông Hoàng Văn T thì ông Thọ khẳng định ngày 07/8/2010 được ông L, bà B mời sang chứng kiến việc làm giấy chuyển

nhượng đất cho ông T, khi đó có mặt của cả ông L, bà B và ông T, chữ ký trong Giấy chuyển nhượng viết tay ngày 07/8/2010 đúng là chữ ký của ông.

Tòa án sơ thẩm cũng đã tiến hành xác minh về việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 của UBND xã K. Theo lời khai của ông Bùi Trinh H là cán bộ địa chính xã K từ năm 2004 - 2015 thì ông H là người trực tiếp lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L, bà B với ông T. Khi lập hợp đồng thì ông L, bà B và ông T có mặt và ký hợp đồng tại UBND xã K. Tại Biên bản làm việc ngày 13/8/2020 của TAND huyện B tại trụ sở UBND xã K có nội dung về việc UBND xã K xác nhận chữ ký của Chủ tịch UBND xã K trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 là chữ ký của ông Chu Thành Đô, con dấu trong hợp đồng là dấu của UBND xã K và Hợp đồng này được vào sổ chứng thực số 04, quyển số 01 năm 2010.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về việc giám định chữ ký nhưng ông L, bà B không đề nghị Tòa án giám định chữ ký. Ông L, bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh chữ ký trong Hợp đồng không phải chữ ký của ông bà. Như vậy có đủ căn cứ khẳng định chữ ký bên chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 đúng là chữ ký của ông L, bà B.

Ngoài ra, Nguyên đơn ông L, bà B cho rằng Hợp đồng vi phạm quy định của pháp luật khi không có chữ ký của các bên ở từng trang của Hợp đồng. Xét thấy, theo khoản 1 Điều 11 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực quy định về việc ký, điểm chỉ trong việc thực hiện công chứng, chứng thực như sau: *“Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”*. Như vậy, pháp luật không quy định việc bắt buộc phải ký, điểm chỉ từng trang của Hợp đồng và như đã phân tích ở trên thì có đủ căn cứ xác định ông L, bà B ký hợp đồng tại UBND xã K và ông bà cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc có sự thay thế các trang trong hợp đồng.

[2.2.2] Về nội dung hợp đồng và việc thực hiện hợp đồng:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 thì quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là diện tích đất rừng sản xuất 2.500m², thuộc thửa số 854, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Bản 3 N, K, B, Lào Cai, đất đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn L, bà Đặng Thị B. Sau khi giao kết hợp đồng thì các bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Đức T đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BB 822808 ngày 29/9/2010 (thửa số 1359, tờ bản đồ 01, diện tích 2.500m²). Tại Biên bản thẩm tra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo sơ đồ thửa đất xác định diện tích đất chuyển nhượng 2.500m² (chiều dài các cạnh thửa 50m x 50m), khoảng cách tính từ đường vào là 65m, chiều rộng cách thửa đất 898 là 42m.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất chuyển nhượng. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2020 thì vị trí thửa đất như sau: “Điểm đầu tiên là giao điểm giữa: Điểm từ ranh giới tiếp giáp thửa 898 đường liên xã theo hướng UBND xã đi N 2 là 42m. Điểm cách mép đường liên xã đi theo hướng chân sườn đỉnh song song với thửa 898 là 65m. Từ điểm đầu tiên cạnh thứ nhất theo hướng sườn đỉnh song song với thửa 898 kích thước 50m, các cạnh còn lại mỗi cạnh có kích thước 50m theo hình vuông.

Xét diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với vị trí, diện tích đất theo sơ đồ kèm theo Biên bản thẩm tra việc chuyển nhượng và kết quả đo đạc thực tế theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Vị trí, diện tích đất chuyển nhượng cũng phù hợp với nội dung thỏa thuận theo Giấy chuyển nhượng đất vườn rừng ngày 07/8/2010 (viết tay) thì giữa ông L, bà B với ông T. Ông L, bà B cho rằng chữ ký trong các tài liệu là Giấy chuyển nhượng viết tay, Hợp đồng, Biên bản thẩm tra việc chuyển nhượng và các giấy tờ trong hồ sơ chuyển nhượng không phải chữ ký của ông bà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Ngoài ra, ông L, bà B có cung cấp cho Tòa án Bản cam kết lập ngày 08/10/2010 tại trụ sở UBND xã K giữa ông L, bà B với ông T với nội dung: Gia đình ông L chuyển nhượng cho ông T diện tích đất như trên và ông T đã được cấp GCNQSDĐ ngày 29/9/2010, được Công ty V Chi nhánh Lào Cai làm mặt bằng xây dựng nhà, cột phát sóng, ông L nhất trí trả cho ông T số tiền 5.000.000 đồng, thời điểm chi trả theo thời điểm chi trả của Công ty V Chi nhánh Lào Cai, việc chi trả được các bên cam kết thực hiện theo Hợp đồng của Công ty V Chi nhánh Lào Cai ký và gia đình ông L. Ông L khẳng định chữ ký trong Bản cam kết này là chữ ký của ông nhưng không giải trình được lý do tại sao ông lại ký vào Bản cam kết. Xét thấy, ông L là người có đủ năng lực hành vi dân sự, phải chịu trách nhiệm đối với chữ ký của mình. Trong Bản cam kết thể hiện rõ nội dung gia đình ông L đã chuyển nhượng đất cho ông T. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định giữa ông L, bà B với ông T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất như trên, ông L và bà B cũng biết việc đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng và ông T đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Ông T xác nhận đã trả đủ cho ông L, bà B số tiền này, phương thức trả theo thỏa thuận trong Giấy chuyển nhượng ngày 07/8/2010 (viết tay) là trả trước 3.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.000.000 đồng trả khi làm xong thủ tục sang tên. Ông L, bà B cho rằng không được nhận số tiền này, số tiền 5.000.000 đồng mà ông T trả cho ông bà năm 2010 là do ông T giao cho ông bà đào 4 móng cột cho V. Tại phiên tòa sơ thẩm Người đại diện theo ủy quyền của Tập đoàn công nghiệp - Viễn thông Q (V) khẳng định V không thuê ông T đào cột mà nhân viên đi đào móng cột do liên quan đến kích

thước tiêu chuẩn kỹ thuật. Theo đó lời khai của ông L, bà B về việc nhận số tiền 5.000.000 đồng từ ông T là không có căn cứ.

Sau khi giao kết hợp đồng, các bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ông T đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông L, bà B. Ông L, bà B cho rằng không đi làm thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên ông bà cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh chữ ký trong Biên bản thẩm tra việc chuyển nhượng, Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, Tờ khai thuế thu nhập cá nhân trong hồ sơ chuyển nhượng không phải của ông bà. Theo lời khai của ông Bùi Trinh H - Cán bộ địa chính xã K trực tiếp soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 và thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông H đã trực tiếp đến đo đạc, xác định vị trí, diện tích đất chuyển nhượng. Tại buổi đo đạc có mặt cả ông L, bà B và ông T, các bên dẫn ông H đến vị trí đất chuyển nhượng, ông L là người cầm dao phát đường vì đồi rất rậm rạp, nhà ông L có rất nhiều đất nên nếu không do các bên trực tiếp dẫn đi thì ông H cũng không xác định được vị trí đất cụ thể là vẽ được sơ đồ.

[3] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ số AG 035782 do UBND huyện B cấp ngày 22/7/2009 cho ông Hoàng Văn L, bà Đặng Thị B: Tại Đơn xin cấp GCNQSD đất lâm nghiệp đề ngày 16/6/2004 thì ông Hoàng Văn L ghi xin cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, số nhân khẩu trong hộ là 06 người. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của các con đẻ ông L, bà B thì chị Hoàng Thị M, chị Hoàng Thị K, chị Hoàng Thị C và anh Hoàng Văn T đều trình bày quyền sử dụng đất được cấp theo GCNQSDĐ ngày 22/7/2009 là tài sản chung của hộ gia đình, do cả gia đình cùng khai phá, canh tác, sử dụng, các anh chị đều không biết gì về việc ông L, bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Tại phiên tòa, chị Hoàng Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết giữa ông L, bà B với ông Hoàng Đức T vô hiệu vì trong hợp đồng không có chữ ký, ý kiến của các con ông L, bà B và hủy GCNQSDĐ do UBND huyện B đã cấp cho ông Hoàng Đức T.

Xét thấy khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Tòa án đã không lấy lời khai của những người trong cùng hộ khẩu gia đình ông L, bà B là thiếu sót. Tuy nhiên, theo văn bản số 229/UBND-TNMT ngày 05/02/2021 của UBND huyện B gửi cho TAND tỉnh Lào Cai thì năm 1998 hộ ông L, bà B được UBND huyện cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất trồng rừng sản xuất tại tiểu khu 340, khoảnh số 7, thửa đất số 29, diện tích 25.000m², thửa số 14 diện tích 85.000m². Theo xác nhận của Công an xã K, Công an huyện B thì năm 1998 hộ ông L, bà B không có sổ đăng ký hộ khẩu nên không xác định được hộ gia đình có những nhân khẩu nào. Trong thời điểm 2004 - 2007 khi chuẩn bị hóa hồ sơ địa chính xã K thì hộ ông L, bà B kê khai hồ sơ cấp lại GCNQSDĐ. Như vậy, không có căn cứ để xác định thời điểm được cấp đất năm 1998 thì trong hộ gia đình ông L, bà B gồm những thành viên nào. Ngoài ra, diện tích đất cấp cho hộ ông L, bà B là đất rừng sản xuất (không phải đất ở), theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 135 Luật Đất đai 2013 thì: Nhà nước giao đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân

trực tiếp sản xuất nông nghiệp ..., tức là người được giao đất phải trực tiếp sản xuất, có đủ tuổi lao động. Theo Bộ luật lao động 1994 (Điều 6), Bộ luật lao động 2012 (Điều 3), Bộ luật lao động 2019 (Điều 3) đều quy định thống nhất độ tuổi lao động tối thiểu của người lao động là 15 tuổi. Thời điểm cấp đất lần đầu (năm 1998) thì các con của ông L, bà B vẫn còn nhỏ (con lớn nhất 05 tuổi), chưa đủ tuổi lao động tối thiểu nên xác định các con của ông L, bà B không có công sức đóng góp tạo dựng tài sản là quyền sử dụng đất trên. Mặc dù Tòa án sơ thẩm có sai sót không rõ vấn đề này nhưng không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án.

[4] Từ những phân tích trên xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng ông L, bà B có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng, không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Văn L, bà Đặng Thị B với ông Hoàng Đức T là hợp pháp, phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai về hình thức và nội dung. Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà B về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với Giấy chuyển nhượng đất vườn rừng ngày 07/8/2010: Xét thấy chủ thể giao kết, nội dung giấy chuyển nhượng này là thỏa thuận trước của các bên, sau đó được lập lại bằng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/8/2010 được UBND xã K chứng thực. Vì vậy, mặc dù Giấy chuyển nhượng đất vườn rừng ngày 07/8/2010 là văn bản viết tay, không phù hợp quy định của pháp luật về hình thức nhưng không cần thiết phải tuyên vô hiệu.

[6] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông L, bà B không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của ông L, bà B không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 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 Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 04/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B mỗi người phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AB/2012/0001899 ngày 13/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai. Ông Hoàng Văn L và bà Đặng Thị B còn phải nộp mỗi người 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 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:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Phùng Lâm Hồng