

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÔNG HÌNH
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 03/2017/DS-ST

Ngày : 11/8/2017

*“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 HUYỆN SÔNG HÌNH, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Châu Kha.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Hòa;

2. Ông Ksor Y Thur.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bàn Thị Tiên – Thư ký
TAND huyện Sông Hình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên
tham gia phiên tòa:** Bà Bàn Thị Tiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 11 tháng 8 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân (TAND) huyện Sông Hình, TAND huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2015/TLST-DS, ngày 29/6/2015 về việc *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2017/QĐXX-ST ngày 24/7/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H1, sinh năm 1970, bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Điều có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Hồ D, sinh năm 1963, bà Trần Thị C1, sinh năm 1964; nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Điều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Khả T1 - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Khả T1 thuộc đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

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

+ Vợ chồng ông Lê Xuân T2, sinh năm 1968, bà Lê Thị Y, sinh năm 1968; nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên; Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1969; nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

+ Ông Lê Văn Q1, sinh năm 1955; nơi cư trú: Khu phố 7, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

4. Người làm chứng:

+ Ông Trịnh Xuân H3, sinh năm 1965, nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1948, nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/3/2014, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai, nguyên đơn ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:*

Ngày 17/8/1999 âm lịch, ông H1 nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Xuân T2 một thửa đất tại khu phố 10, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên diện tích đo đạc thực tế là 7.365,3 m², có tứ cận: Đông giáp đất ông Trịnh Xuân H3, Tây giáp đất ông Lê Văn Q1, Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Q2 và đất đang tranh chấp giữa ông H1 và ông D, Bắc giáp đất ông Phạm Văn T3.

Đến ngày 19/12/1999, ông H1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D bà C1 toàn bộ thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 03 con bò và 01 cái cộ có giá trị tổng cộng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Việc chuyển nhượng này bà L không biết, ông H1 nói với bà L là cho vợ chồng ông D bà C1 thuê, sau này bà L mới biết việc chuyển nhượng này nên bà L không chấp nhận. Vì không có đất làm, nên ông H1 bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông D bà C1 trả lại đất và ông H1 bà L đồng ý trả lại số tiền 10.000.000 đồng.

** Theo các văn bản trình bày, các lời khai có tại hồ sơ bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Hồ D, bà Trần Thị C1 thống nhất trình bày:*

Ngày 19/12/1999, ông H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng D bà C1 một đám rẫy như ông H1 đã trình bày. Các bên đã thực hiện xong thỏa thuận, vợ chồng ông D bà C1 đã giao 03 con bò và 01 cộ bò trị giá 10.000.000 đồng và nhận đất sử dụng từ đó đến nay đã 14 năm không ai tranh chấp. Sau khi nhận

đất, vợ chồng ông D bà C1 có nhờ ông Lê Văn Q1 kê khai, đăng ký đứng tên dùm vào năm 2000 thuộc thửa số 11, tờ bản đồ địa chính số 20 (vì lúc này gia đình ông D đã vượt quá hạn điền, không đăng ký được). Trên đất lúc đó có một nửa trồng cà phê đã thu bói và một nửa trồng cà phê với 01 tháng tuổi, vợ chồng ông D bà C1 làm được 02 năm thì chặt cây cà phê trồng mía và mì. Do đường đi vào rẫy chật hẹp nên ngày 10/11/2002, ông D bà C có mua thêm 01 m đất của ông C2 để làm đường đi vào. Hiện nay, trên đất ông D bà C1 đang trồng sản mì. Do đó, ông D bà C1 không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị công nhận hợp đồng.

** Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 17/4/2015 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Lê Xuân T2, bà Lê Thị Y do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 17/8/1999 vợ chồng ông T2 bà Y có chuyển nhượng cho ông Hoạch một đám đất đồ rừng già, bên phải giáp nhà anh H3, bên trái giáp đất ông T3, bên trên giáp anh B, phía sau giáp ông Q2, diện tích khoảng 7,5 sào, giá 12.500.000 đồng. Nay, vợ chồng ông T2 bà Y yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2 bà Y với ông H1 lập ngày 17/8/1999 vô hiệu, vợ chồng ông T2 bà Y đồng ý trả lại tiền và bồi thường phần giá trị chênh lệch cho ông H1.

TAND huyện Sông Hinh đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xin rút yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T2 bà Y với ông H1 lập ngày 17/8/1999 vô hiệu.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông H1 và bà L không có đăng ký kết hôn nên không phải là vợ chồng, việc ông H1 mua đất của ông T2 rồi bán lại cho ông D là quyền của ông H1, bà L không có quyền tranh chấp. Hợp đồng đã thực hiện xong, phù hợp với tập quán của địa phương, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp chỉ vi phạm về hình thức của hợp đồng. Do vậy, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Hinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng tư cách tham gia tố tụng, tiến hành thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử, việc giao nhận văn bản tố tụng đầy đủ đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử (HĐXX) khách quan, tạo điều kiện cho các bên trình bày, tranh luận. Những người tham gia tố tụng chấp hành đầy đủ nội quy phiên tòa.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao (HĐTP TAND Tối cao), đề nghị HĐXX bác yêu cầu của ông H1 bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, HĐXX nhận định:

[1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Đất tranh chấp do ông H1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Xuân T2 vào ngày 17/8/1999 (âm lịch) được Ban nhân dân khóm 6 (địa chỉ cũ) xác nhận vào ngày 26/9/1999. Qua thực tế sử dụng và đo đạc xác định thửa đất các bên chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 11, tờ bản đồ địa chính số 20, diện tích 27.892 m², người đứng tên là ông Lê Văn Q1, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q1 diện tích 20.000 m²; phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ông H1 (đo vẽ trước năm 2005). Ngày 19/12/1999, vợ chồng ông H1 bà L đổi thửa đất trên cho vợ chồng ông D bà C1 lấy 03 con bò và 01 cái cộ bò, hai bên thừa nhận định giá là 10.000.000 đồng. Ông D bà C1 sử dụng ổn định từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay, hiện tại là thửa đất số 13, tờ bản đồ địa chính số 18 (đo vẽ năm 2013), diện tích 7.365,3 m², loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác; tên người sử dụng đất ông Nguyễn Hồ D bà Nguyễn Thị C1, có tứ cận: Đông giáp đất ông Trịnh Xuân H3, Tây giáp đất ông Lê Văn Q1, Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Q2 và đất đang tranh chấp giữa ông H1 và ông D, Bắc giáp đất ông Phạm Văn T3, tọa lạc tại Khu phố 10, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên.

[2] Bà L cho rằng đất là tài sản chung của bà và ông H1, bà không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông D bà C1. Xét thấy, bà L và ông H1 không đăng ký kết hôn không được pháp luật công nhận là vợ chồng. Đất có nguồn gốc do ông H1 nhận chuyển nhượng từ ông T2 bà Y, đất không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L và ông H1. Ngoài ra, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H1 và ông D, không liên quan đến bà L. Tài sản được mang đi giao dịch không phải là tài sản chung của vợ

chồng nên ông H1 có toàn quyền định đoạt và tự mình chịu hậu quả pháp lý của các giao dịch dân sự do mình xác lập.

[3] Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Đất chuyển nhượng đang tranh chấp chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, những người quản lý, sử dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên như ông Mai Văn P, ông Trương Đình N, ông Lê Xuân T2, ông Trần Văn H1 đều không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tên trong sổ địa chính hoặc sổ đăng ký quản lý ruộng đất, nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Mai Văn P cho ông Trương Đình N vào ngày 13/7/1990; ông N chuyển nhượng lại cho ông Lê Xuân T2 vào ngày 06/01/1998; ông T2 chuyển nhượng lại cho ông H1 vào ngày 17/8/1999, ông H1 chuyển nhượng lại cho ông D vào ngày 19/12/1999 đều vi phạm cả về hình thức và nội dung hợp đồng.

Tuy nhiên, căn cứ điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TAND Tối cao, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, đối với đất đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nêu 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.

Hơn nữa, việc chuyển nhượng đất giữa ông H1 và ông D là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đất không được chính quyền địa phương chứng thực là vi phạm, nhưng thời điểm này trình độ hiểu biết pháp luật của người dân còn hạn chế, đa số người dân khi chuyển nhượng đất đều viết giấy tay và tin tưởng nhau cùng thực hiện hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận nội dung này, người làm chứng ông Trịnh Xuân H3 và bà Nguyễn Thị H4 khai có chứng kiến việc ông H1 bà L chỉ ranh đất đã chuyển nhượng cho ông D. Sau khi chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất hơn 14 năm không ai tranh chấp và để đảm bảo tình hình an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội tại địa phương, HĐXX căn cứ quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TAND Tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông D có hiệu lực.

[4] Về yêu cầu của ông T2 bà Y: Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền ông H2 xin rút yêu cầu độc lập nên HĐXX không xem xét yêu cầu này, hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông T2 bà Y.

[5] Về chi phí định giá: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí định giá là 2.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ.

[6] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 100, 188 Luật đất đai 2013; Điều 122, 223, 698 BLDS 2005; Điều 688 BLDS 2015; Điều 147, 165, 217, 218 BLTTDS 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/1999 giữa ông Trần Văn H1 và ông Nguyễn Hồ D có hiệu lực. Vợ chồng ông D bà C1 được quyền làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ địa chính số 18 (đo vẽ năm 2013), loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác; tên người sử dụng đất: Ông Nguyễn Hồ Duy bà Trần Thị Cẩn, diện tích 7.365,3 m², có tứ cận: Đông giáp đất ông Trịnh Xuân H3, Tây giáp đất ông Lê Văn Q1, Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Q2 và đất đang tranh chấp giữa ông H1 và ông D, Bắc giáp đất ông Phạm Văn T3, tọa lạc tại Khu phố 10, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên.

Đình chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 bà Y và ông H1. Hoàn trả cho ông T2 bà Y 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002546 ngày 23/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên.

* Về chi phí định giá: Nguyên đơn phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tiền chi phí định giá, nguyên đơn đã nộp đủ.

* Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng tiền án phí, được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 02883 ngày 18 tháng 3 năm 2014 của Chi cục Thi hành án huyện Sông Hinh, nguyên đơn đã thi hành xong.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện Sông Hinh (02);
- Chi cục THADS huyện Sông Hinh;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

Bùi Châu Kha