TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 75/2018/DS-PT
Ngày: 30-8- 2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Quang.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Thu Hằng và bà Lê Thị Thái Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Tiên, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 30 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2017 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2018 /QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm 1969; Địa chỉ: Khu phố L, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Xuân L, sinh năm 1959; Địa chỉ: 34 T, phường 8, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Chỗ ở hiện nay: thôn L, xã B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Vợ chồng ông Nguyễn S, bà Phạm Thị Q; đều trú tại: Khu phố N, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Anh Đinh Hồng P, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ 6, Khu phố L, phường n, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. Ông Đinh Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn B, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Hồng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/9/2014, nguyên đơn bà Phạm Thị Minh H trình bày:

Diện tích đất 1.056m^2 thuộc thửa đất số 664$^{(2)}$, tờ bản đồ 255C, tại thôn N, xã B, thị xã T (nay là khu phố N, phường 9, thành phố T), UBND thị xã T (nay là UBND thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03015/QSDĐ ngày 26/12/2000 cho ông Đinh Văn T (ông T) là hoàn toàn không đúng. Bà Phạm Thị Minh H (bà H) không biết tại sao ông T lại có sổ đỏ đối với thửa đất nêu trên. Thửa đất này là Nhà nước cấp cho bà H và con trai Đinh Hồng P (anh P) theo Nghị định 64/CP của Chính phủ. Đối với thửa đất này, bà H chỉ làm giấy tay với nội dung là cho ông Trần Xuân L (ông L) thuê thửa đất nêu trên với thời hạn đến tháng 10/2015 thì ông L trả lại thửa đất nêu trên, bà H không đưa sổ đỏ đứng tên bà cho ông L giữ, việc chuyển nhượng đất cho ông L theo quyết định thuận tình ly hôn số 50/QĐTTLH ngày 03/10/2001 của Tòa án nhân dân thị xã T thì bà H cứ tưởng chuyển nhượng là cho thuê chứ không phải là bán đất luôn.

Bà H cho ông L thuê đất ruộng trồng lúa nước nhưng hiện tại thửa đất nói trên UBND thành phố T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn S bà Phạm Thị Q (vợ chồng ông S bà Q). Vợ chồng ông S bà Q đổ đất đá lên ½ thửa đất. Nay bà H yêu cầu ông L trả lại diện tích đất 1.056m^2 nói trên như hiện trạng ban đầu cho gia đình bà và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 933091 ngày 02/4/2010 do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng ông S bà Q.

Bị đơn ông Trần Xuân L trình bày như sau:

Vào năm 2001, vợ chồng ông T bà H có chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 664$^{(2)}$, tờ bản đồ 255C, diện tích 1.056m^2 nêu trên với giá 10.000.000 đồng. Ông đã giao tiền cho bà H, lần một vào tháng 6/2001 là 8.000.000 đồng, lần hai vào ngày 11/10/2001 là 2.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 50/QĐTTLH ngày 03/10/2001 của Tòa nhân dân thị xã T (nay là thành phố T). Đến ngày 11/10/2001, ông L giao đủ tiền, bà H đã viết giấy nhận tiền, vợ chồng ông T bà H giao cho ông L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 03015/QSDĐ ngày 26/12/2000 của UBND thị xã T cấp cho hộ ông Đinh Văn T. Sau đó, vào thời gian nào ông L không rõ, ông L chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông S bà Q. Hai bên có đến UBND xã B, TX. T làm thủ tục chuyển nhượng, toàn bộ giấy tờ vợ chồng ông T bà H chuyển nhượng cho ông L đều giao cho vợ chồng ông S bà Q để vợ chồng ông S bà Q làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông T, bà H sang tên cho vợ chồng ông S bà Q chứ không làm thủ tục sang tên cho ông L. Nay bà H

yêu cầu ông L phải trả lại thửa đất nêu trên cho bà thì ông L không đồng ý bởi vì ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Đinh Hồng P trình bày: Nhà nước cấp cho hộ gia đình 02 nhân khẩu là mẹ Phạm Thị Minh H, con là Đinh Hồng P theo Nghị định 64/CP của Chính phủ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 03015/QSDĐ ngày 26/12/2000 của UBND thị xã T cấp cho hộ ông Đinh Văn T (thửa đất số 664(2), tờ bản đồ 255C, diện tích 1.056m^2 thuộc thôn N, xã B, thị xã T). Sau đó, cha mẹ anh là ông T, bà H chuyển nhượng hay cho thuê gì đó cho ông L đối với thửa đất nêu trên, anh không hay biết, vì lúc đó anh còn nhỏ. Nay anh P cùng với bà H yêu cầu ông L phải trả lại thửa đất nêu trên.

Ông Đinh Văn T trình bày: Trước đây, ông T với bà H là vợ chồng. Khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 03015/QSDĐ ngày 26/12/2000 đối với thửa đất số 664(2), tờ bản đồ 255C, diện tích 1.056m^2 thuộc thôn N, xã B, thị xã T cho vợ chồng ông nhưng ai đứng tên trong sổ đỏ thì ông không rõ vì ông không biết chữ. Sau đó, vợ chồng ly hôn thì chuyển nhượng luôn diện tích đất đó cho ông L. Khi ông L giao tiền xong thì ông giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Còn việc sang tên từ ông cho vợ chồng ông S bà Q thì ông không có ký giấy làm thủ tục sang tên, việc đó là giữa ông L với vợ chồng ông S bà Q. Việc bà H khởi kiện ông L trả lại đất cho bà là việc của bà H chứ ông không có ý kiến gì về nội dung khởi kiện của bà H đối với ông L.

Vợ chồng ông Nguyễn S bà Phạm Thị Q trình bày: Năm 2009, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T thửa đất số 664(2), tờ bản đồ 255C, diện tích 1.056m^2 thuộc thôn N, xã B, thị xã T và vợ chồng ông S bà Q được UBND TP. T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri 933091 ngày 02/4/2010.

Ủy ban nhân dân thành phố T: UBND TP. T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 01/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T quyết định:

Áp dụng các Điều 703 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 193 Luật tố tụng hành chính và Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/10/2014 của bà Phạm Thị Minh H về việc đòi ông Trần Xuân L trả lại diện tích đất thuê 1.056m^2, thửa đất số 664(2), tờ bản đồ 255C tại Khu phố N, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên vì không có căn cứ.

Bác yêu cầu của bà Phạm Thị Minh H về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri BA 933091, số vào số cấp GCN CH00250 ngày 02/4/2010 do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn S, bà Phạm Thị Q, vì không có căn cứ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Hồng P đòi ông Trần Xuân L phải trả lại thửa đất 1.056m^2 thửa đất số 664$^{(2)}$, tờ bản đồ 255C tại Khu phố N, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên vì không có căn cứ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/8/2017, nguyên đơn bà Phạm Thị Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Hồng P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu ông L trả lại diện tích đất 1.056m^2 nói trên như hiện trạng ban đầu cho gia đình bà và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 933091 ngày 02/4/2010 do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng ông S bà Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và HĐXX tuân theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng. Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Minh H và anh Đinh Hồng P, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T, vợ chồng ông Nguyễn S, bà Phạm Thị Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai đều vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Về kháng cáo của bà Phạm Thị Minh H anh Đinh Hồng P yêu cầu ông Trần Xuân L trả lại diện tích đất 1.056m^2, thuộc thửa đất số 664$^{(2)}$, tờ bản đồ 255C như hiện trạng ban đầu cho gia đình bà, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

số BA 933091 ngày 02/4/2010 do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn S bà Phạm Thị Q: Nguyên đơn bà Phạm Thị Minh H căn cứ vào Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tại bút lục số 122) có nội dung "… Căn cứ quyết định thuận tình ly hôn số 50 ngày 3/10/2001. Tôi có nhận của anh Trần Xuân L với số tiền hai triệu đồng chẵn (2.000.000đ) về khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như đã ghi trong quyết định. Vậy tôi viết giấy này xin cam đoan nhận đủ tiền, về sau tôi sẽ không khiếu nại gì thêm, nếu có khiếu nại thì tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nhà nước. Kể từ ngày giao diện tích theo quyết định để cho anh Long được quyền sử dụng bắt đầu kể từ ngày 11 tháng 10 năm 2001 – 2015 nếu có ai cản trở cũng sẽ chịu trách nhiệm …" để cho rằng bà H chỉ cho ông L thuê đất đến năm 2015. Còn bị đơn ông Trần Xuân L căn cứ vào Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 50/QĐTTLH ngày 03/10/2001 của Tòa án nhân dân thị xã T (bút lục số 123), Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2001 (bút lục số 122), Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã B chứng thực ngày 22/11/2001 (bút lục số 127) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn T, bà Phạm Thị Minh H với ông Trần Xuân L được UBND thị xã T chứng thực ngày 04/01/2002 để khẳng định ông T, bà H đã chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 1.056m^2, thuộc thửa đất số 664$^{(2)}$, tờ bản đồ 255C tọa lạc tại thôn N, xã B, thị xã T mà UBND thị xã T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, bà H. Quá trình làm việc tại tòa án cấp sơ thẩm, ông Đinh Văn T cũng thừa nhận thời điểm bà H và ông T ly hôn, bà H và ông T thống nhất chuyển nhượng luôn diện tích đất đó cho ông L. Khi ông L giao tiền xong thì ông T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Xét thấy, tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 50/QĐTTLH ngày 03/10/2001 của Tòa nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) về phần tài sản có nội dung: "Ruộng được giao theo Nghị định 64/Cp được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03015 ngày 26/12/2000, số tờ bản đồ 255C, số thửa 664$^{(2)}$, diện tích 1.056m^2 tại thôn N, xã B, TX. T vào tháng 6/2001 anh T, chị H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân L với số tiền 8.000.000 đồng. Nay anh L, chị H, anh T thống nhất vào tháng 10/2001 anh L giao thêm cho chị H 2.000.000đ (hai triệu đồng chẵn), anh T, chị H phải giao lại quyền sử dụng 1.056m^2 ruộng cho anh L". Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 50/QĐTTLH ngày 03/10/2001 của Tòa nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) đã có hiệu lực pháp luật. Đến ngày 11/10/2001, ông Trần Xuân L đã giao đủ số tiền 2.000.000đ, bà Phạm Thị Minh H viết giấy nhận tiền. Sau đó ông T, bà H và ông L làm đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã B chứng thực ngày 22/11/2001 và sử dụng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2001, UBND xã B chứng thực ngày 22/11/2001 và được UBND thị xã T chứng thực vào ngày 04/01/2002. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn T, bà Phạm Thị Minh H với ông Trần Xuân L đã có hiệu lực pháp luật và đã được thực hiện.Vào thời điểm này anh Đinh Hồng P mới 06 tuổi, việc định đoạt tài

sản chung của hộ gia đình do cha mẹ là ông T, bà H quyết định không cần có sự đồng ý của anh P.

Theo Báo cáo số 122/BC-TN&MT ngày 10/3/2014 (bút lục số 46, 47) của Phòng tài nguyên và môi trường thành phố T thì trong quá trình sử dụng đất, ông L có đơn xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất trồng rau, làm láng trại chăn nuôi và đào ao thả cá ghi ngày 09/5/2001 được Hợp tác xã kinh doanh tổng hợp B, UBND xã B, Phòng địa chính thị xã T và Phòng nông nghiệp và PTNT thị xã T phê duyệt đồng ý. Đến ngày 17/8/2004 ông L chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho doanh nghiệp tư nhân Phong P do ông Nguyễn S làm giám đốc. Để thuận tiện cho việc quản lý và sử dụng, ngày 14/10/2009 doanh nghiệp tư nhân Phong P nhờ ông T làm một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên cho ông Nguyễn S, bà Phạm Thị Q (với tư cách là hộ gia đình, cá nhân) được UBND phường 9 chứng thực ngày 15/10/2009 và được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 933091, số vào sổ cấp GCN CH00250 ngày 02/4/2010. Trên cơ sở giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của các bên, UBND thành phố T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S bà Q là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H và anh P là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể thỏa mãn với yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Minh H và anh Đinh Hồng P.

[3] Về án phí: Bà H và anh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Minh H và anh Đinh Hồng P. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203, Điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 193 Bộ luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh H và anh Đinh Hồng P về việc đòi ông Trần Xuân L trả lại diện tích đất 1.056m^2, thửa đất số 664(2), tờ bản đồ 255C tại Khu phố N, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên; và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 933091, số vào sổ cấp GCN CH00250 ngày 02/4/2010 do UBND thành phố T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn S, bà Phạm Thị Q, vì không có căn cứ.

2. Về án phí:

Bà Phạm Thị Minh H phải chịu 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 1643 ngày 19/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2015/0005077 ngày 22/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

Anh Đinh Hồng P phải chịu 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2015/0005076 ngày 22/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T nên còn phải nộp 200.000 đồng.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Phú Yên (02);
- TAND TP. T(02);
- Chi cục THADS TP. T;
- P. GĐKT (01);
- P. TCCB (01);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lương Quang