

ỦY BAN THẨM PHÁN

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 39/2019/DS-GĐT

Ngày 05/7/2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân – Thẩm phán;

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Trình và ông Nguyễn Thanh Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Quang Hưng – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T ;

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, P. Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Thế H (Nguyễn Văn H);

Địa chỉ: Tổ dân phố 4, P. Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị N và bà Nguyễn Thị Hoa H1 ; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 4, P. Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

3.2. Chị Nguyễn Thị Thu H2, chị Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Đình T1 và bà Nguyễn Thị C ; cùng địa chỉ: tổ dân phố 5, P. Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Văn B ; địa chỉ: tổ dân phố Cầu, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

4.2. Ông Nguyễn Thế H3; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

4.3. Ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Văn Trạo và ông Nguyễn Hữu R ; cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn*

là vợ chồng ông Nguyễn Văn T , bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2003, Ông Bà được Ủy ban nhân dân xã Q , huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình giao một lô đất nuôi trồng Thủy sản tại thôn 5, xã Q , huyện Quảng Trạch. Sau khi được giao đất, Ông Bà không sử dụng mà cho ông Nguyễn Thế H mượn nuôi trồng Thủy sản; việc cho mượn không lập văn bản và hai bên cam kết miệng thời hạn cho mượn đến năm 2014. Năm 2005, ông H đưa cho ông T một tờ giấy viết sẵn nội dung và đề nghị ông T viết lại tờ giấy khác với tiêu đề *Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm*, vì tin tưởng ông H nên ông T viết *Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm* có nội dung sao chép lại nội dung tờ giấy ông H viết sẵn và ký tên giao cho ông H . Sau đó, ông H tự đi xin xác nhận của Chính quyền thôn và Ủy ban nhân dân xã Q .

Ngày 25/7/2005, Ông Bà được Ủy ban nhân dân huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AC 980874 công nhận có quyền sử dụng thửa đất số 911, tờ bản số 5, diện tích đất 2.315 m², loại đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2014. Sau khi hết thời hạn cho mượn đất, Ông Bà yêu cầu ông H trả đất, nhưng ông H không trả nên nay Ông Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố *Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm* vô hiệu, buộc ông H trả đất và trả lợi tức mà ông H đã thu được từ năm 2015 đến nay cho Ông Bà.

- Bị đơn là ông Nguyễn Thế H (Nguyễn Văn H) trình bày:

Đầu năm 2005, biết tin vợ chồng ông T , bà T chuyển nhượng thửa đất nuôi tôm nên ông H và em trai ông H là ông Nguyễn Văn H1 gặp ông T , bà T đề hỏi nhận chuyển nhượng. Trước thời điểm hai anh em Ông đến hỏi nhận chuyển nhượng đã có nhiều người liên hệ nhận chuyển nhượng thửa đất với ông T , bà T, nhưng vì trả giá thấp nên ông T , bà T chưa đồng ý.

Hai Ông trả giá 10.000.000 đồng và được ông T , bà T đồng ý; do đó, ngày 15/3/2005, ông T viết và ký *Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm*, giấy được Trưởng thôn 5 và Ủy ban nhân dân xã Q xác nhận, hai anh em Ông đã trả đủ tiền cho ông T , bà T .

Từ ngày 16/3/2005 đến nay, hai anh em Ông nuôi trồng thủy sản trên đất và có nộp nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước bằng cách giao tiền cho ông T , bà T để ông T , bà T nộp thay. Năm 2007 khi biết tin ông T , bà T đã được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* thì hai Ông đã yêu cầu ông T , bà T bàn giao lại và hai Ông đã quản lý *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* đến nay. Do đó, nay ông T , bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố *Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm* ngày 15/3/2005 vô hiệu thì hai Ông không đồng ý, đồng thời đề nghị Tòa án công nhận hai Ông có quyền sử dụng thửa đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 (em ruột ông Nguyễn Thế H) thống nhất với trình bày và đề nghị của ông H .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình T1 (em rể ông Nguyễn Văn T) đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 23/5/2018, Tòa án

nhân dân thị xã B , tỉnh Quảng Bình quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 147, Điều 271, Điều 273 BLTTDS năm 2015; Điều 131, Điều 136, Điều 139, khoản 1 Điều 693, Điều 707, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 106; điểm a khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T . Tuyên bố: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 15/3/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông (Nguyễn Văn H) Nguyễn Thế H vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thế H (Nguyễn Văn H) trả lại thửa đất số 911, diện tích 2.315 m² tờ bản đồ số 05 tại thôn 5, xã Q , huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là TDP 5, phường Q , thị xã B , tỉnh Quảng Bình) và Giấy chứng nhận QSD đất số: AC: 980874 ngày 25/7/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T . Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T giao ½ giá trị ngôi chòi canh giữ tôm cho ông Nguyễn Thế H (Nguyễn Văn H) là 2.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định giá, quyền và nghĩa vụ thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 05/6/2018, ông H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2018/DS-PT ngày 05/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Áp dụng khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 147, Điều 271, Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 136, Điều 139, khoản 1 Điều 693, Điều 707, Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 106; điểm a khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế H (Nguyễn Văn H). Giữ nguyên nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T . Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” lập ngày 15/3/2005 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Thế H vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thế H (Nguyễn Văn H) trả lại thửa đất số 911, diện tích 2.315 m²; tờ bản đồ số 05 có địa chỉ tại phường Q , thị xã B , tỉnh Quảng Bình và Giấy chứng nhận QSD đất số: AC: 980874 ngày 25/7/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T .

Các đương sự không yêu cầu Tòa tuyên bố trả lại những gì cho nhau khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nên Tòa sơ thẩm không tuyên là đúng.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định giá.

- Ngày 10/12/2018, ông Nguyễn Thế H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 42/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/4/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2018/DS-PT ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 23/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Nguồn gốc diện tích đất hồ nuôi tôm mà vợ chồng ông T , bà T tranh chấp với ông H tại thôn 5, xã Q , huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là tổ dân phố 5, phường Q , thị xã B , tỉnh Quảng Bình) là đất Ủy ban nhân dân xã Q giao cho ông T , bà T nuôi trồng thủy sản theo Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Ngày 25/7/2005, Ủy ban nhân dân huyện Quảng Trạch cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số AC 980874 công nhận “*hộ ông Nguyễn Văn T , bà Nguyễn Thị T*” có quyền sử dụng thửa đất số 911, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.315m², thời hạn sử dụng đến tháng 12/2014; tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 thì trường hợp chưa gia hạn thời hạn sử dụng đất thì người sử dụng đất được sử dụng đất với thời hạn 50 năm.

[2]. Ông T , bà T khởi kiện yêu cầu ông H trả lại thửa đất 911 nêu trên, đồng thời yêu cầu trả lại tức vì cho rằng Ông Bà chỉ cho ông H mượn đất nuôi trồng thủy sản; trong khi đó, ông H và ông Hải trình bày hai Ông đã nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của ông T , bà T chứng cứ là ***Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm*** ngày 15/3/2005 và được nhiều người làm chứng xác nhận và hai Ông đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng 10.000.000 đồng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T , bà T . Nội dung ***Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm*** ngày 15/3/2005 do ông Nguyễn Thế H viết, ký tên ghi: “*Năm 2003, tôi nhận được hồ nuôi tôm với diện tích 2.560 m² thuộc khu vực nuôi tôm thôn 5. Nay gia đình không đủ điều kiện để nuôi trồng, nên vợ chồng tôi đã bàn bạc và nhất trí chuyển đổi lại hồ nuôi tôm cho anh Nguyễn Thế H , trú ở thôn 4, xã Q . Anh Nguyễn Thế H tiếp nhận, sử dụng hồ nuôi tôm kể từ ngày 15/3/2005. Mọi khoản đóng góp liên quan đến hồ nuôi tôm kể từ ngày trên anh Nguyễn Thế H phải nộp. Anh Hồng được sử dụng theo Nghị định 64/CP...*”; Giấy được Trưởng thôn 5 (ông Nguyễn Xuân Cảnh và Ủy ban nhân dân xã Q (ông Phạm Hùng Sơn-Phó Chủ tịch) bút phê nhất trí đề ông T chuyển nhượng diện tích đất hồ nuôi tôm cho ông H được sử dụng theo

Nghị định 64-CP, ông H có nghĩa vụ nộp đầy đủ các khoản thu của Nhà nước và của địa phương. Xét, lời khai của ông T, bà T rằng chỉ cho ông H mượn đất là mâu thuẫn với nội dung **Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm** ngày 15/3/2005 do ông T ký; trái với xác nhận của những người dân sống lân cận lô đất nuôi tôm (gồm ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Hữu R, ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Thế H3) là năm 2005 ông T đã chuyển nhượng đất hồ nuôi tôm cho ông H, đã nhận đủ tiền và không phù hợp với thực tế là ông H nuôi trồng thủy sản trên đất liên tục từ năm 2005, đến năm 2017 ông H nhận tiền đền bù sự cố môi trường biển Fomusa, nhưng ông T, bà T không khiếu nại, tranh chấp. Với các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm thấy đủ cơ sở xác định ngày 15/3/2005, ông T ký **Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm**, chuyển nhượng diện tích đất hồ nuôi tôm nêu trên cho ông H và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng.

[3]. Theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 119 và khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Xét, giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 911, tờ bản đồ số 05 giữa ông T với ông H theo nội dung **Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm** ngày 15/3/2005 nêu trên không được công chứng, chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật; thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, nhưng mình ông T ký tên chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm tuyên bố giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 106 Luật đất đai năm 2003 là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4]. Ông H đề nghị Tòa án công nhận ông H có quyền sử dụng thửa đất thửa đất số 911, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.315m² tại phường Q, thị xã B vì ông T đã viết, ký **Giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm** ngày 15/3/2005; nhưng như phân tích ở mục [3] nêu trên thì giao dịch chuyển nhượng thửa đất này vô hiệu vì vi phạm về hình thức và đất là tài sản chung vợ chồng, nhưng mình ông T chuyển nhượng. Như vậy, yêu cầu của ông H (yêu cầu công nhận có quyền sử dụng thửa đất 911) lớn hơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu; do đó theo tinh thần Án lệ số 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/HĐTP-TANDTC ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì khi giải quyết vụ án Tòa án phải giải thích quy định của pháp luật để các đương sự hiểu, từ đó tự xác định có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên hay không, mới đúng. Trong khi chưa giải thích quy định của pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ buộc ông H trả lại đất mà không giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu đối với số tiền 10.000.000 đồng ông T đã nhận của ông H và số lợi tức ông H thu được là không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 và Nghị quyết số

01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Từ phân tích tại các luận điểm nêu trên, Hội đồng giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 42/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/4/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ nên được chấp nhận, vì vậy;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 13/2018/DS-PT ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 23/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B , tỉnh Quảng Bình đã giải quyết vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn T , bà Nguyễn Thị T với bị đơn là ông Nguyễn Thế H ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 , bà Lê Thị N, bà Nguyễn Thị Hoa H1 , chị Nguyễn Thị Thu H2, chị Nguyễn Thị Nh , ông Nguyễn Đình T1, bà Nguyễn Thị C ;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B , tỉnh Quảng Bình để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân thị xã B , tỉnh Quảng Bình (2 bản kèm hồ sơ để giải quyết sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B , tỉnh Quảng Bình (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân