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

Bản án số: **40**/2021/DS-PT
Ngày: 02-6-2021
"V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng 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: Ông Mai Tấn Hoàng và ông Ngô Chịu.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Dương Thiện Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:*** Ông Lê Văn Đẳng - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 02 tháng 6 năm 2021,tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2021/TLPT-DS ngày 17/02/2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2021/QĐ-PT ngày 07/4/2021 và Thông báo về việc ấn định lại thời gian xét xử phúc thẩm số 91/2021/TB-TA ngày 19/5/2021 giữa:

Nguyên đơn: Ông Phạm B, SN: 1962; Nơi cư trú: Thôn B, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tâm H - Văn phòng Luật sư Huy Hoàng thuộc đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, SN: 1972; Bà Thái Thị Mỹ Tr, SN: 1978; Nơi cư trú: Thôn B, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lưu Ngọc C - Văn phòng Luật sư Ngọc Cư thuộc đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người có quyền lời nghĩa vụ liên quan:

1.Anh Phạm Quốc H1 - SN: 1989;

2.Anh Phạm Quốc Th1 - SN: 1995;

3.Bà Nguyễn Thị L - SN: 1969;

4.Chị Nguyễn Thị Minh Th2 - SN: 1999;

5.Chị Nguyễn Thị Minh Th3 - SN: 2001;

6.Anh Nguyễn Quốc Th4 - SN: 2003;

Đều cư trú: Nơi cư trú: Thôn B, xã Đ, huyện T, tỉnh Phú Yên.

7.UBND xã Đ: Do ông Nguyễn Th4 – Phó Chủ tịch tham gia tố tụng.

8.Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L; Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà nguyên đơn ông Phạm B cùng luật sư trình bày: Gia đình ông B có đất sản xuất, diện tích 2.710m^2 thuộc thửa số 299, tờ bản đồ 28A tại thôn B, xã Đ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số G 679713, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00703, ngày 18/9/1998 do UBND huyện Tuy Hòa cấp cho hộ ông Phạm B (04 khẩu) theo NĐ 64/CP, gồm: Phạm B, Nguyễn Thị L, Phạm Quốc H1, Phạm Quốc Th1. Vào năm 2002, ông Phạm B lập Hợp đồng (HĐ) sang nhượng bằng giấy viết tay cho ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr, giá sang nhượng: 5.000.000đ (Năm triệu đồng), thời hạn sang nhượng từ năm 2003 đến 2015 là hết hạn. Nay thời hạn của Hợp đồng đã hết nên ông B yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Th, bà Tr trả toàn bộ diện tích đất nói trên. Đối với nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất và cây trồng của vợ chồng ông Th, bà Tr, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr cùng luật sư trình bày: Năm 2000, ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà Tr toàn bộ đất diện tích 2.710m^2; giá chuyển nhượng: 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Do lúc đó chưa đưa đủ tiền, chỉ đưa được 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) nên không lập giấy tờ. Năm 2002, trả số tiền 1.000.000đ (Một triệu đồng) còn lại thì mới lập giấy tờ nên Hợp đồng ghi năm chuyển nhượng là năm 2002. Thời hạn chuyển nhượng đến năm 2015 hết hạn sử dụng, tức là đã chuyển nhượng luôn cho vợ chồng ông Th. Năm 2000, vợ chồng ông Th xây dựng nhà và sinh sống không ai tranh chấp. Vợ chồng ông Th chỉ có nhà này, không có chỗ ở nào khác, lâu nay có tổng cộng 05 người sinh sống, gồm: Nguyễn Ngọc Th, Thái Thị Mỹ Tr, Nguyễn Thị Minh Th, Nguyễn Thị Minh Th3, Nguyễn Quốc Th5. Việc vợ chồng ông Th xây dựng nhà, gia đình ông B và chính quyền địa phương đều biết nhưng không ý kiến gì, thống nhất thu thuế nhà đất của vợ chồng ông Th. Nay vợ chồng ông B yêu cầu trả đất,

ông Th, bà Tr không đồng ý vì đất này đã chuyển nhượng luôn cho vợ chồng ông Th, bà Tr. Đề nghị Tòa án công nhận nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2002 giữa ông Phạm B và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Nguyễn Thị L trình bày*: Ông B chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Tr, bà L không biết, đến khi ông B kiện thì bà L mới biết. Thời gian trước, bà L có đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng do vô hiệu vì bà không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nhưng nay không yêu cầu hủy nữa vì Hợp đồng đã hết hạn từ năm 2015. Nay, bà L thống nhất hoàn toàn yêu cầu của ông B, đề nghị bị đơn trả toàn bộ đất cho gia đình bà. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

- *Anh Phạm Quốc H1, anh Phạm Quốc Th1 trình bày:* Thống nhất hoàn toàn theo yêu cầu của cha mẹ là ông Phạm B, bà Nguyễn Thị L.

- *Chị Nguyễn Thị Minh Th2, chị Nguyễn Thị Minh Th3, anh Nguyễn Quốc Th5 trình bày:* Thống nhất hoàn toàn theo yêu cầu của cha mẹ là ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr.

- *Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ trình bày:* Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T:* Có đơn xin xét xử vắng mặt, không trình bày nội dung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Toà án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 203 Luật Đất đai; Điều 26, 27 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể như sau:

- Buộc vợ chồng bà Thái Thị Mỹ Tr, ông Nguyễn Ngọc Th phải trả lại cho ông Phạm B, bà Nguyễn Thị L1, anh Phạm Quốc H1, anh Phạm Quốc Th1 diện tích đất: 1.834,5m^2, loại đất BHK (Thửa 299 [(1)] trong sơ đồ đất). Diện tích đất này thuộc một phần thửa đất số 299, tờ bản đồ 28A, tọa lạc tại thôn B, xã Đ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số G679713, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00703, ngày 18/9/1998 do UBND huyện Tuy Hòa cấp cho ông Phạm B. Đất có giới cận: Phía đông giáp phần đất giao cho vợ chồng ông Th, bà Tr; phía tây giáp đất công ích do UBND xã Đ quản lý và đất của ông Nguyễn H2; phía nam giáp đường đi; phía bắc giáp đất của ông Nguyễn H2;

- Giao cho ông Phạm B, bà Nguyễn Thị L, anh Phạm Quốc H1, anh Phạm Quốc Th1 được sở hữu số cây trồng có trên diện tích đất 1.834,5m^2 nói trên, gồm:

+ 01 cây bạch đàn, trị giá: 100.000đ;

+ 32 cây xà cừ, trị giá: 3.200.000đ;

+ 09 cây mãng cầu có trái, trị giá: 1.800.000đ;

+ 02 cây bơ có trái, trị giá: 1.400.000đ;

+ 16 cây bơ chưa có trái, trị giá: 2.560.000đ;

+ Diện tích sắn mới trồng 994,5m^2, trị giá: 2.000.000đ;

+ Diện tích cỏ sữa 748,8m^2, trị giá: 700.000đ.

Tổng cộng: 11.760.000đ (Mười một triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

- Giao cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr sử dụng diện tích đất 875,5m^2*(Thửa 299(2) và thửa 299(3) của sơ đồ đất),* thuộc một phần của thửa 299, tờ bản đồ 28A, tọa lạc tại thôn B, xã Đ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số G 679713, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00703, ngày 18/9/1998 do UBND huyện Tuy Hòa cấp cho ông Phạm B. Đất có giới cận: Phía đông giáp phần đất công ích do UBND xã Đ quản lý; phía tây giáp đất của vợ chồng ông Phạm B; phía nam giáp đường đi, phía bắc giáp đất của ông Nguyễn H2.

- Ông Th, bà Tr được sở hữu toàn bộ nhà, vật kiến trúc xây dựng, cây trồng trên phần đất nói trên *(Bà Tr, ông Th đã quản lý).*

(Có sơ đồ đất kèm theo).

Ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr, ông Phạm B, bà Nguyễn Thị L, anh Phạm Quốc H1, anh Phạm Quốc Th1có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai đất theo quy định.

2. Ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr phải trả cho ông Phạm B, bà Nguyễn Thị L, anh Phạm Quốc H1, anh Phạm Quốc Th1 số tiền: 163.340.000đ *(Một trăm sáu mươi ba triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Ông Th, bà Tr có trách nhiệm di dời cây rơm có trên diện tích đất 1.834,5m^2 nói trên để giao trả đất cho ông B, bà L, anh H1, anh Th1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 30/11/2020, nguyên đơn ông Phạm B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm – không đồng ý với bản án sơ thẩm chỉ buộc bị đơn trả lại một phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

- Ngày 03/12/2020, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th là bà Thái Thị Mỹ Tr có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm – không đồng ý với bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn trả lại một phần diện tích đất cho nguyên đơn.

- Ngày 21/12/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án số: 36/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Toà án nhân dân huyện T. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm, với lý do cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng thửa đất 299, diện tích 2.710m² được giao cho hộ gia đình ông B, gồm 4 nhân khẩu – ông B, bà L, anh H1, anh Th1, nhưng chỉ một mình ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th là xâm phạm đến quyền lợi của bà L, anh H1, anh Th1. Tuy nhiên, bản chất là thuê đất đến năm 2015 như ý chí của bà Tr đã thể hiện. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông B, bà L.

- Bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng giấy chuyển nhượng đất màu lập ngày 25/12/2002 nội dung thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải cho thuê đất như Luật sư của nguyên đơn đã trình bày. Theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2002 giữa vợ chồng ông Phạm B với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr có hiệu lực pháp luật; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679713 ngày 18/9/1998 do UBND huyện Tuy Hòa (nay là huyện T) cấp cho hộ ông B đối với thửa số 299, tờ bản đồ 28A với diện tích 2.710m² có thời hạn sử dụng đến năm 2015. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2002, ông B chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Th từ 2003 đến năm 2015 là hết thời hạn được giao quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai năm 2013, thì vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr là người thuộc đối tượng được gia hạn quyền sử dụng thửa số 299, tờ bản đồ 28A với diện tích 2.710m² tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Phú Yên. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2002 giữa ông Phạm B và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng. Về nội dung: Giấy sang nhượng đất màu lập ngày 25/12/2002 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy bà L không ký vào hợp đồng nhưng sau

khi chuyển nhượng vợ chồng ông Th xây dựng nhà ở ổn định đến nay, buộc bà L phải biết điều này. Tuy hợp đồng có vi phạm về hình thức, nhưng theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, thì hợp đồng này không bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2002.

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 tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên còn trong hạn luật định là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông B, bà L yêu cầu bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn; Yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Th bà Tr yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2002 giữa ông Phạm B với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr: Đất ông Phạm B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Th là đất được cấp theo Nghị định 64/CP cho hộ gia đình ông B, gồm 04 nhân khẩu: Ông Phạm B, bà Nguyễn Thị L, anh Phạm Quốc H1, anh Phạm Quốc Th1 do ông Phạm B đại diện đứng tên đã được UBND huyện Tuy Hòa cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679713 ngày 18/9/1998, tại thửa số 299, tờ bản đồ 28A với diện tích 2.710m² tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Quá trình giải quyết vụ án, ông B và ông Th đều thừa nhận ông Phạm B chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc Th với giá 5.000.000đ (năm triệu đồng), viết Giấy sang nhượng đất màu vào ngày 25/12/2002.

Tại cấp sơ thẩm vợ chồng ông Phạm B, bà Nguyễn Thị Lệ và người có quyền lợi liên quan anh Phạm Quốc Hội, anh Phạm Quốc Thảo không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức (Hợp đồng viết tay, không công chứng, chứng thực), vi phạm nội dung (quyền định đoạt của bà L, anh H1, anh Th1) mà công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Phạm B và ông Nguyễn Ngọc Th lập ngày 25/12/2002, chỉ cho rằng thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến năm 2015 là hết và buộc vợ chồng ông Th trả lại đất.

Giấy sang nhượng đất màu lập ngày 25/12/2002 giữa vợ chồng ông Phạm B, bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr không có công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức; Về quyền định đoạt của đồng chủ quyền sử dụng đất - Bà Nguyễn Thị L và các anh Phạm Quốc Hội,

Phạm Quốc Th1: Anh H1, sinh năm 1989, anh Th1 sinh năm 1995, vào năm 2002, anh H1 12 tuổi, anh Th1 06 tuổi, thì quyền định đoạt tài sản chung thuộc về cha mẹ là ông B, bà L. Bà L tuy không ký vào hợp đồng, nhưng buộc phải biết, vì sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Th đã làm nhà ở ổn định từ đó, bà L không có ý kiến phản đối là đồng tình. Do đó, Giấy sang nhượng đất màu lập ngày 25/12/2002 giữa vợ chồng ông Phạm B, bà Nguyễn Thị Lệ với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr không vi phạm về nội dung quyền định đoạt của các thành viên khác trong hộ gia đình được cấp đất. Theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình "*b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6(Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.) tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.*" thì ***Giấy sang nhượng đất màu*** lập ngày 25/12/2002 giữa vợ chồng ông B, bà L với vợ chồng ông Th, bà Tr là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

[3] Về thời hạn chuyển quyền sử dụng đất và đối tượng được gia hạn quyền sử dụng đất:

- *Về thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Hộ ông Phạm B được Nhà nước giao quyền sử dụng thửa đất 299 tờ bản đồ 28A diện tích 2.710m², với thời hạn sử dụng đến năm 2015, đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th với thời hạn từ năm 2003 đến năm 2015 là đã chuyển nhượng hết thời hạn mà Nhà nước giao quyền sử dụng. Đến hết năm 2015 không còn quyền sử dụng đối với diện tích đất này.

- *Về đối tượng được gia hạn quyền sử dụng thửa đất 299 tờ bản đồ 28A diện tích 2.710m²:* Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 của Luật đất đai năm 2013 "*Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp đã được giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực pháp luật thi hành, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 của Luật này ...* ", thì vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr là đối tượng được gia hạn quyền sử dụng thửa đất 299 tờ bản đồ 28A diện tích 2.710m², tọa lạc thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Phú Yên, chứ không phải là hộ ông Phạm B.

Bản án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2002 giữa vợ chồng ông Phạm B với vợ chồng ông Nguyễn

Ngọc Th, nhưng lại chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất 1.834,5m² là không đúng với quy định của Luật đất đai hiện hành.

[4] *Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:* Kháng nghị nêu việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có ký xác nhận gia hạn quyền sử dụng đất cho ông Phạm B đến năm 2065 ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679713là không đúng quy định pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Nhưng về nội dung Viện kiểm sát đề nghị công nhận ***Giấy sang nhượng đất màu*** lập ngày 25/12/2002 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ 28A, diện tích 2.710m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679713 ngày 18/9/1998 do UBND huyện Tuy Hòa cấp cho hộ ông Phạm B, tuy hộ ông B không phải người đang trực tiếp sử dụng đất nhưng không trái pháp luật, bởi lẽ: Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên giữa hộ ông Phạm B bà vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, các bên chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất về mặt pháp lý, do đó Chi nhánh văn phòng đất đai huyện T không biết, đã gia hạn là không trái pháp luật.

Nay các bên chuyển nhượng, vợ chông ông Phạm B, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th có tranh chấp, theo quy định điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 như phần nhận định nêu trên, thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2002 giữa vợ chồng ông Phạm B và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T sẽ điều chỉnh lại việc gia hạn đối với thửa đất số 299, tờ bản đồ 28A, diện tích 2.710m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 679713 ngày 18/9/1998 do UBND huyện Tuy Hòa cấp cho hộ ông Phạm B. Do đó, việc cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên rút lại một phần kháng nghị về đề nghị hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử công nhận.

Từ những phân tích, viễn dẫn, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử không thể thỏa mãn với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn. Xét kháng cáo của bị đơn, lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, được chấp nhận.

[5] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm B và người có quyền lời nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr và một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/12/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên – sửa án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 131, các điều từ Điều 705, Điều 706, Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 của Nghị quyết số: 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 nguyên đơn ông Phạm B và người có quyền lời nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, anh Phạm Quốc H1 anh Phạm Quốc Th1 về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr trả lại diện tích 2.710m² thuộc thửa số 299, tờ bản đồ 28A, tọa lạc tại **thôn B, xã T**, huyện T, tỉnh Phú Yên.

2. Công nhận Giấy chuyển nhượng đất màu lập ngày 25/12/2002 giữa vợ chồng ông Phạm B, bà Nguyễn Thị Lệ với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr được quyền sử dụng thửa đất số 299, tờ bản đồ 28A, diện tích đất 2.710m² tọa lạc tại thôn B, xã T, huyện T, tỉnh Phú Yên.Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai đất theo quy định của Luật đất đai.

3.Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Phạm B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L phải chịu 9.000.000đ, đã nộp đủ.

4.Về án phí: Nguyên đơn ông Phạm B phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ đã nộp tiền tạm ứng án phí ở biên lai thu tiền số 0005481 ngày 22/03/2017.

Người có quyền lời nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ đã nộp tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0014439 ngày 23/12/2019.

Hoàn lại cho Nguyên đơn ông Phạm B và người có quyền lời nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại các biên lai thu tiền số 0002184 và số 0002185 ngày 08/12/2020.

Hoàn lại cho bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th, bà Thái Thị Mỹ Tr 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002182 ngày 04/11/2020.

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, 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 được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên(2);
- TAND huyện T(2);
- CC THADS huyện T;
- P.NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Lương Quang