

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 23/2023/TCDS-PT

Ngày: 25/5/2023

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn

Ông Trần Trung Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên;

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2023/TLPT - DS, ngày 14 tháng 4 năm 2023 về *tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST, ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1325/2023/QĐXX-PT ngày 11 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Dương Văn T, sinh năm 1986, địa chỉ: Thôn P, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Ông Bùi Công T2 là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Bình, địa chỉ: Số 64, đường D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt; do ở giai đoạn xét xử phúc thẩm ông T không còn yêu cầu ông Bùi Công T2 bảo vệ cho mình.

2. *Bị đơn:* Bà Ngô Thị Kim T3, sinh năm 1972, địa chỉ: Thôn Trường An, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Hải Y, địa chỉ: Thôn M, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt, do từ thời điểm bắt đầu phiên tòa sơ thẩm, bà T3 thôi ủy quyền cho bà Lê Thị Hải Y;

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

+ Bà Nguyễn Thị Đ, địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

+ Ông Dương T4, địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

+ Ông Dương Văn T5, địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt, ủy quyền cho ông Dương Văn T tham gia tố tụng;

+ Bà Dương Thị L, địa chỉ: Thôn S, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt, ủy quyền cho ông Dương Văn Tuấn tham gia tố tụng;

+ Ông Dương Văn T6, địa chỉ: Thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt, ủy quyền cho ông Dương Văn T tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, cũng như quá trình tham gia tố tụng, những người tham gia tố tụng có ý kiến như sau:

Ý kiến của Nguyên đơn – ông Dương Văn T:

Khu vực đất đồng Công Tiêu là đất ruộng, gia đình ông được chia theo Nghị định 64/NĐ-CP, gồm 07 khẩu là ông Dương T4, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L2 (mẹ ông T4) và các con của ông T4, bà Đ là Dương Thị L, Dương Văn T, Dương Văn T6 và Dương Văn T5.

Ngày 18 tháng 6 năm 2006, ông T4, bà Đ đại diện hộ gia đình đứng tên và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 24, đồng Công Tiêu, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, diện tích 591,5m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H 2132. Năm 2007, Ông T4, bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Ngô Thị Kim T3, nhưng không hỏi ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình. Năm 2019, ông mới biết việc chuyển nhượng này. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu; yêu cầu trả lại diện tích đất và san lấp mặt bằng để trồng lúa được cho các thành viên trong hộ gia đình; yêu cầu bồi thường hoa lợi trong thời gian 13 năm kể từ ngày giao dịch bất hợp pháp vào năm 2007 đến nay với số tiền là 26.000.000 đồng. Trường hợp bà T3 muốn thuê lại đất thì gia đình sẽ cho thuê lại.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Dương Văn T là ông Bùi Công T2 thống nhất với ý kiến trên.

Ý kiến của Bị đơn – bà Ngô Thị Kim T3:

Ngày 23/7/2007, bà và vợ chồng ông Dương T4, bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 24, diện tích 591,5m², vị trí tại đồng Công Tiêu, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Quảng Ninh cấp ngày 18/6/2006. Hợp đồng trên đã được UBND xã Gia Ninh chứng thực. Đến ngày 19/9/2007, bà đã được UBND huyện Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 974338, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H00184. Từ khi nhận chuyển nhượng, bà đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng lúa sang đào ao nuôi cá, đã sử dụng ổn định, liên tục và công khai, hàng năm có tu sửa do lũ lụt. Đến năm 2014 mới có người đến UBND xã Gia Ninh để khởi kiện, xã đã lập biên bản, nhưng những hộ dân trên không ký mà bỏ về. Việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2007 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và đã được UBND xã Gia Ninh chứng thực là hợp pháp. Do vậy, bị đơn mới đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận này là đúng trình tự, thủ tục

theo quy định của pháp luật đất đai. Mặt khác, thời hiệu khởi kiện là 3 năm, kể từ ngày biết và cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm của Nguyên đơn cũng đã hết. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Ý kiến của bà Nguyễn Thị Đ:* Năm 2007 vợ chồng bà có ký hợp đồng cho thuê đất với bà Ngô Thị Kim T3, thời hạn thuê đất đến năm 2014. Trong thời gian cho bà T3 thuê đất, bà T3 đã chuyển đổi mục đích từ trồng lúa sang đào ao nuôi cá. Vợ chồng có biết, nhưng do đã cho thuê nên không can thiệp. Năm 2014, thời hạn cho thuê đất đã hết, bà hỏi bà T3 để nhận lại đất, thì được biết bà T3 đã chuyển quyền sử dụng đất thửa đất trên sang tên bà T3. Bà có yêu cầu UBND xã giải quyết, nhưng không nhất trí với việc giải quyết, nên đã không ký vào biên bản. Các con bà đều đi làm ăn xa nên không biết sự việc trên. Đến năm 2019, con bà là Dương Văn T về hỏi bà đất để sản xuất nông nghiệp thì mới biết sự việc trên, nên mới khởi kiện tại Tòa án. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với bà Ngô Thị Kim T3 là bất hợp pháp, nên bà đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng trên là vô hiệu; buộc trả lại đất và san lấp mặt bằng để trồng lúa được cho các thành viên trong hộ gia đình bà; buộc bà Ngô Thị Kim T3 bồi thường hoa lợi cho gia đình bà kể từ ngày giao dịch bất hợp pháp đến thời điểm hiện tại.

- *Ý kiến của ông Dương T4:*

Ông nhất trí như ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Đ

Ý kiến của những người làm chứng:

- *Ý kiến của ông Phan Tiến T, trưởng thôn Phú Lộc, xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh:*

Ông được bầu làm trưởng thôn từ năm 2013 cho đến nay. Qua hồ sơ địa bạ quản lý phân ruộng đất theo nghị định 64/NĐ-CP còn lưu giữ thì hộ ông Dương T4 và bà Nguyễn Thị Đ ở xóm 7 thôn Phú Lộc có bảy nhân khẩu. Đồng Công Tiêu, xã Gia Ninh được cấp cho hộ ông T4, bà Đ, diện tích 591,5m², không dồn điền đổi thửa, giữ nguyên hiện trạng.

- *Ý kiến của ông Phạm Đình T7, bí thư chi bộ thôn Phú Lộc:*

Ông làm trưởng thôn từ năm 1998 đến năm 2007 và từ năm 2007 đến nay làm bí thư Chi bộ thôn. Năm 2004, có chủ trương dồn điền đổi thửa các xứ đồng Còn Hoàng, Su Còn Hoàng, Thắng Lộc. Riêng ruộng gia cát ở đồng Công Tiêu ổn định. Năm 2015, dồn điền đổi thửa đợt 2 thì đồng Công Tiêu Gia Cát vẫn giữ nguyên, các hộ sử dụng ổn định. Đối với hộ ông T4, bà Đ, diện được chia ruộng theo nghị định 64/NĐ-CP là 7 khẩu, với diện tích 591,5m². Quá trình dồn điền đổi thửa, số khẩu vẫn giữ ổn định, không thêm không bớt. Cho đến khi UBND xã hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai bên, ông mới biết có việc chuyển nhượng đất giữa ông T4, bà Đ với bà T3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/TCDS-ST, ngày 03/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 229, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm

2003; các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Án lệ số 04/AL; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương T4, bà Nguyễn Thị Đ với bà Ngô Thị Kim T3 tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 24 xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, được Ủy ban nhân dân xã Gia Ninh chứng thực ngày 23/7/2007 vô hiệu và yêu cầu bồi thường tiền hoa lợi đối với diện tích đất là 591,5m² với số tiền là 26.000.000 đồng.

2. Ông Dương Văn T phải chịu 3.100.000 đồng chi phí tố tụng. Ông Dương Văn T đã nộp 4.000.000 đồng, nên được trả lại 900.000 đồng.

3. Ông Dương Văn T phải chịu 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 950.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004902 ngày 20/02/2020 và Biên lai số 0007290 ngày 09/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh. Ông Dương Văn T phải nộp tiếp 650.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 12/3/2023, ông Dương Văn T có đơn kháng cáo, nội dung đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương T4, bà Nguyễn Thị Đ với bà Ngô Thị Kim T3 là vô hiệu, vì các lý do sau:

1. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương T4, bà Nguyễn Thị Đ với bà Ngô Thị Kim T3, ngoài ông T4, bà Đ, thì các thành viên khác trong hộ gia đình không được biết.

2. Việc Bản án sơ thẩm nhận định sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, ông có biết việc ký kết này, nhưng không có ý kiến gì, chỉ đến sau này mới khởi kiện để từ đó bác yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ.

3. Ý kiến xác nhận của UBND xã Gia Ninh trong Hợp đồng là trái pháp luật, vì UBND xã Gia Ninh xác nhận Hợp đồng này trong khi không có giấy ủy quyền cho ông T4, bà Đào được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thành viên khác trong hộ gia đình, đồng thời ông T4, bà Đ cũng không có mặt vào thời điểm UBND xã Gia Ninh xác nhận hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự về thụ lý đơn kháng cáo, về tiến hành các hoạt động tố tụng trong quá trình xét xử và tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm, vì các lý do sau:

- Các con của ông T4, bà Đ không thể không biết hợp đồng mà bố mẹ mình đã ký với bà T3, do họ ở trong địa phương hoặc tuy đi làm ăn xa, nhưng thường xuyên về thăm bố mẹ. Mặt khác tiền nhận chuyển nhượng được được

sử dụng chung trong hộ gia đình, cũng như sau khi nhận chuyển nhượng, bà T3 đã xây dựng trên đó trang trại, không còn sử dụng đất để trồng lúa, trang trại nuôi trồng thủy sản với các công trình xây dựng này rất dễ phân biệt với ruộng lúa.

- Ông T4, bà Đ đều là người minh mẫn, nên đầy đủ khả năng hiểu rõ hợp đồng mà ông bà đã ký kết. Đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng cho thuê đất đến năm 2014 như hai ông bà đã trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Ngày 18/6/2006, hộ ông Dương T4 và bà Nguyễn Thị Đ được Ủy ban nhân dân huyện Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 24, diện tích 591,5m² loại đất trồng lúa. Thửa đất được giao theo Nghị định 64/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, với 07 thành viên hộ gia đình gồm: Ông Dương T4, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L2 (là mẹ ông T4), và các con của ông T4, bà Đ là Dương Thị L, Dương Văn T, Dương Văn T6 và Dương Văn T5. Ngày 23/7/2007, ông Dương T4, bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Ngô Thị Kim T3, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Gia Ninh chứng thực. Ngày 19/9/2007, bà T3 được Ủy ban nhân dân huyện Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 974338 đối với thửa đất trên.

[2]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà các bên đương sự cung cấp, cũng như Tòa án thu thập, thấy rằng không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 24, diện tích 591,5m² nói trên vào thời điểm hai bên ký kết, các thành viên khác trong hộ gia đình ông T4, bà Đ có văn bản ủy quyền cho ông T4, bà Đ được ký kết hợp đồng trên, hoặc biết và đồng ý để ông T4 bà Đ ký kết hợp đồng trên, do đó đây là hợp đồng có vi phạm pháp luật, vì việc định đoạt tài sản là quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định pháp luật phải có sự thống nhất của tất cả các thành viên trong hộ gia đình.

[3]. Tuy vậy trong quãng thời gian dài từ năm 2007 cho đến khi xảy ra tranh chấp là năm 2019, việc sử dụng đất của bà Ngô Thị Kim T3 là công khai, ổn định, có thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất nuôi trồng thủy sản với các công trình xây dựng tương đối kiên cố, để nuôi trồng thủy sản trên đó. Ngoài ra các con của ông T4, bà Đ đều thường trú tại xã Gia Ninh hoặc thường xuyên về thăm ông T4, bà Đ, đồng thời là những thành viên trong hộ gia đình được nhà nước giao đất, họ có quyền và nghĩa vụ trong việc quản lý đối với tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số 70, kể từ khi được Nhà nước giao đất. Do đó, sau khi bà T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tiến hành việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng các công trình trên đất, thì họ phải biết việc chuyển nhượng này. Tuy vậy trong một quãng thời gian dài, họ đã nhất trí, không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng trên.

[4]. Mặt khác hộ gia đình ông T4, bà Đ trong quãng thời gian dài từ năm 2007 cho đến khi xảy ra tranh chấp đối với thửa đất số 70, không có nhu cầu sản xuất nông nghiệp trên thửa đất này, thể hiện ở việc không có ai trong hộ gia đình trong quãng thời gian nói trên sản xuất nông nghiệp trên thửa đất, trong khi mục đích của việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định 64/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27/9/1993 là để giúp người làm nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản có đất sản xuất từ thời điểm được giao.

[5]. Về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bà T3, thấy rằng theo khoản 3 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì tranh chấp về quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu, nên không thể chấp nhận yêu cầu này.

[6]. Với các phân tích trên, thấy rằng việc án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm không thể thỏa mãn kháng cáo của ông Dương Văn T, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7]. Kháng cáo của ông Dương Văn T không được chấp nhận, nên theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, ông Dương Văn Tuấn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[8]. Đối với án phí dân sự sơ thẩm, do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm và việc tính án phí của Tòa án cấp sơ thẩm là đã đúng pháp luật, nên cần giữ nguyên việc buộc ông Tuấn chịu án phí sơ thẩm này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 37 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Dương T4, bà Nguyễn Thị Đ với bà Ngô Thị Kim T3 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 24 xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh vô hiệu; về yêu cầu bà Ngô Thị Kim T3 phải bồi thường số tiền hoa lợi là 26.000.000 đồng.

2. Ông Dương Văn T phải chịu 3.100.000 đồng (ba triệu một trăm nghìn đồng), chi phí định giá tài sản (số tiền này đã nộp đủ).

3. Về án phí dân sự, ông Dương Văn T phải chịu 1.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Dương Văn T đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 1.250.000 đồng theo các biên lai số 000492 ngày 20/2/2020, 0007290 ngày 09/7/2020 và 0004047 ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng

Ninh, nên số tiền này được trừ vào số tiền án phí phải nộp trên, số tiền còn phải nộp tiếp là 650.000 đồng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 25/5/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Hoàng Quảng Lực