

Bản án số: **34/2020/DS - PT**
 Ngày: 04 - 3 – 2020
Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
CNOSDD vô hiệu và hủy OĐHC

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Xuân L - Chuyên viên phòng Tài nguyên & Môi trường huyện C, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin vắng mặt.

3. Ông **Hoàng Kim T1**; địa chỉ: Thôn R, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

4. Anh **Trần Duy K**; địa chỉ: Thôn T2, xã H, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin vắng mặt.

5. Chị **Trần Thị Nhật L**; địa chỉ: TP Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn anh Trần Ngọc T trình bày: Ngày 04/10/1999, anh T được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O871792 với diện tích là 50.000m² tại xã H, huyện G. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/QĐTTLH ngày 03/12/1999 giữa ông Trần Thanh B, bà Nguyễn Thị M (bố mẹ của anh T) thỏa thuận giao cho ông T sử dụng 50.000m² đất trên và anh T có nghĩa vụ trả số tiền 17.500.000 đồng là tiền giải ngân khu đất đó cho Nhà nước.

Ngày 01/6/2006, bà M cần vay một khoản tiền ở Ngân hàng nên yêu cầu ông T viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M để bà M làm thủ tục thế chấp vay ngân hàng. Do tin tưởng bà M nên anh T đã viết giấy chuyển nhượng diện tích đất 50.000m² đất trên cho bà M.

Do không thấy bà M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 28/12/2010 anh T yêu cầu bà M trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh T, bà M đã thỏa thuận với nội dung: Ông T giao cho bà M số tiền 17.500.000 đồng tiền gốc và 6.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 23.500.000 đồng, bà M phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Ngày 27/7/2017, bà M có đơn xin làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 50.000m² đất trên.

Việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M là do bà M lừa dối anh T để làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M và sau đó nhằm chiếm đoạt quyền sử dụng đất diện tích 50.000m², về hình thức và nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và xác nhận trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của UBND xã H là không đúng với quy định của pháp luật.

Anh Trần Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 01/6/2006 giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất 50.000m² tại thôn R, xã H, huyện G do gia đình bà M khai hoang năm 1993 để trồng tràm và cao su. Đến năm 1998, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G lên đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B và bà M đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Ngọc T. Ngày 04/10/1999, UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Trần Ngọc T với diện tích đất 50.000m² để trồng cao su, nhưng thực tế UBND huyện G giao đất cho hộ gia đình gồm ông Trần Thanh B, bà Nguyễn Thị M, anh Trần Duy K, sinh 1980 và chị Trần Thị Nhật L sinh 1992 đang cùng sống chung và có quan hệ hôn nhân, huyết thống. Diện tích đất 50.000m² trên gia đình bà M trồng cao su bị trâu bò phá nên trồng lại Tràm và khai thác nhiều lần cho đến năm 2017.

Ngày 03/12/1999, ông B, bà M ly hôn có thỏa thuận giao cho ông T diện tích đất 50.000m² trên, nhưng theo quy định của pháp luật thì ông B, bà M không có quyền định đoạt quyền sử dụng đất của anh K và chị L.

Năm 2004, do tranh chấp đất đai giữa huyện C và huyện G, bà M mới biết quyền sử dụng đất trên thuộc địa giới hành chính xã C, huyện C. Năm 2006, bà M đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T đi vay vốn làm nhà thì Ngân hàng yêu cầu phải có giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T cho bà M và xác nhận của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G mới vay được. Vì vậy, bà M đã yêu cầu ông T viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M vào ngày 01/6/2006, nhưng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G không xác nhận vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T đang chờ để hủy nên không thể vay tiền tại Ngân hàng X chi nhánh huyện G - Phòng giao dịch N.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định thì Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2006 giữa ông T và bà M được xác nhận của UBND xã H, huyện G nên hoàn toàn hợp pháp theo quy định của pháp luật. Diện tích đất trên bà M hiện đang canh tác sử dụng cho đến nay thuộc bản đồ số 38, thửa 195 của xã C, huyện C.

Bà M yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc T về việc yêu cầu tuyên bố giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2006 giữa ông T và bà M là vô hiệu.

Bà M yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Quyết định 439/1999/QĐ-UB ngày 04/10/1999 của UBND huyện G và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0871792 của UBND huyện G cấp cho hộ anh Trần Ngọc T với diện tích là 50.000m² vì diện tích đất thuộc địa giới hành chính xã C, huyện C nhưng UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng thẩm quyền.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân huyện G trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị M với diện tích 50.000m² thuộc địa giới hành chính xã C, huyện C. Việc UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0871792 với diện tích 50.000m² cho hộ ông Trần Ngọc T theo Quyết định số 439/QĐ-UB ngày 04/10/1999 là không đúng với quy định của pháp luật. UBND huyện G đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân huyện C trình bày:

Diện tích đất 50.000m² đang tranh chấp giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị M theo bản đồ địa chính của huyện C không xác định được vị trí thửa đất thuộc tờ bản đồ nào. Vì vậy, UBND huyện C chưa xác định được diện tích đất trên thuộc địa giới hành chính xã C, huyện C hay xã H, huyện G. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim Trương trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị M là của bà M, hiện bà M đang sử dụng nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Duy K, chị Trần Thị Nhật L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ Điều 128 và Điều 134, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 24 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998, Điều 29 Luật đất đai năm 2013; Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2006 giữa ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị M về yêu cầu hủy một phần quyết định số 439/1999/QĐ-UB ngày 04/10/1999 của UBND huyện G và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 871972 do UBND huyện G cấp cho hộ ông Trần Ngọc T ngày 04/10/1999.

Ngày 10/6/2019, bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng đề nghị căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận đơn kháng cáo

của bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên bản án số 06/2019/DS-ST ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng, các văn bản pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 50.000m² tại thôn R, xã H, huyện G là của ông Trần Thanh B, bà Nguyễn Thị M khai hoang năm 1993. Sau đó, ông B và bà M làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trần Ngọc T (con ông B, bà M). Ngày 04/10/1999, UBND huyện G đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O871972 cho hộ anh Trần Ngọc T. Ngày 03/12/1999, Tòa án nhân dân huyện G đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12/QĐTTLH. Trong đó, ông B, bà M thỏa thuận giao cho anh T sử dụng 50.000m² đất và anh T có nghĩa vụ trả số tiền 17.500.000 đồng tiền giải ngân khu đất cho Nhà nước. Ngày 01/6/2006, anh T, bà M lập “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” cho nhau và đều thừa nhận mục đích chuyển nhượng đất là để bà M vay tiền Ngân hàng X - Chi nhánh N. Song, hồ sơ lại thể hiện ngày 06/6/2006 vợ chồng anh Trần Ngọc T, chị Phan Thị Như L có *Đơn yêu cầu đăng ký bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và ký Hợp đồng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất* để bảo đảm cho khoản vay nhưng Ngân hàng không giải ngân cho bà M vì lý do khách quan. Hơn nữa, ngày 27/7/2017 bà M có Đơn kiến nghị xin làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O871972 của hộ anh T cho bà M là mâu thuẫn với nội dung trên (BL 27,28). Như vậy, anh T, bà M lập *Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất* mục đích để bà M vay tiền Ngân hàng, chứ không thực sự chuyển nhượng đất cho nhau. Thực tế, anh T không chuyển giao đất cho bà M, còn bà M là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không trả tiền cho anh T nên hợp đồng này trái với quy định tại các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 và Điều 999 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2] Về hình thức: “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 01/6/2006 giữa anh T và bà M ghi rất chung chung: Không ghi quyền, nghĩa vụ của các bên khi chuyển nhượng; không ghi vị trí đất, loại đất, thời hạn sử dụng đất, giá chuyển nhượng, phương thức, thời hạn thanh toán và trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng cụ thể như thế nào là vi phạm Điều 124, 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Ngoài ra, ngày 28/12/2010, anh T cùng bà M tiếp tục thỏa thuận với nhau nội dung anh T giao cho bà M số tiền gốc 17.500.000 đồng thì bà M phải giao “*thẻ đỏ*” cho anh T. Đồng thời, anh T đã thanh toán đủ số tiền gốc 17.500.000 đồng và 6.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 23.500.000 đồng cho bà M và bà M đã giao Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số O871972 cho anh Trần Ngọc T. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị M vô hiệu cả hình thức lẫn nội dung. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng anh T và bà M đều không yêu cầu Tòa án giải quyết như cấp sơ thẩm phân tích là đúng.

[3] Đối với nội dung phản tố của bà Nguyễn Thị M yêu cầu hủy một phần quyết định số 439/1999/QĐ-UB ngày 04/10/1999 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O871972 của UBND huyện G, Hội đồng thấy rằng:

Năm 1999, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O871972 thì hộ anh T gồm có 05 thành viên, đó là: Ông Trần Thanh B trước khi chết đã cùng bà Nguyễn Thị M đã tự nguyện giao cho anh T sở hữu diện tích 50.000m² theo Quyết định số 12/QĐTTLH ngày 03/12/1999 như phân tích ở phần [1]. Anh Trần Duy K, chị Trần Thị Nhật L đã thành niên và biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình có liên quan đến diện tích 50.000m² nhưng không có ý kiến gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Trần Thị Nhật L có đơn xin vắng mặt nhưng đề cập về nội dung vụ án đồng ý như ý kiến của bà Nguyễn Thị M. Về điều này thấy rằng, chị L là người đầy đủ năng lực nhận thức và điều khiển hành vi dân sự nhưng tại cấp sơ thẩm không có ý kiến gì và cũng không kháng cáo bản án sơ thẩm nên phải tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình. Tuy nhiên, anh T tự nguyện trích một phần giá trị quyền sử dụng diện tích 50.000m² là 50.000.000 đồng thanh toán chị L nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của anh T và điều chỉnh lại nội dung này.

Về địa giới hành chính: UBND huyện G khẳng định 50.000m² đất đang tranh chấp thuộc địa giới hành chính xã C, huyện C. Còn UBND huyện C lại cho rằng theo bản đồ địa chính của huyện C không xác định được vị trí thửa đất này thuộc địa giới hành chính xã C, huyện C hay xã H, huyện G. Điều đó thể hiện, các đơn vị hành chính giữa hai huyện có ý kiến mâu thuẫn nhau. Tại khoản 4 Điều 29 Luật đất đai 2013 quy định: “*Tranh chấp địa giới hành chính giữa các đơn vị hành chính do Ủy ban nhân dân của các đơn vị hành chính đó cùng phối hợp giải quyết*”. Việc bà M cho rằng “năm 2004 do tranh chấp đất đai giữa huyện C và huyện G bà M mới biết quyền sử dụng đất trên thuộc địa giới hành chính xã C, huyện C” nhưng chưa có cơ sở xác định như phân tích trên. Ngoài ra, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện G cho hộ anh T không phải do lỗi của anh T. Do đó, khi cơ quan hành chính cấp cơ sở xác định rõ địa giới hành chính đối với Giấy chứng nhận trên thì anh T có quyền liên hệ với chính quyền địa phương có thẩm quyền điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4] Trên diện tích đất tranh chấp, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim T1 cho rằng có tài sản là rừng Tràm của ông T1 nhưng không yêu cầu

Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng. Các bên có thể khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác nếu thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Từ phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng- giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm c, khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp đơn nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị. **Xử:**

Áp dụng các Điều Điều 124, 128 và Điều 134, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều,702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 24 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998; khoản 4, Điều 29 Luật đất đai năm 2013.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2006 giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị M về yêu cầu hủy một phần quyết định số 439/1999/QĐ-UB ngày 04/10/1999 của Ủy ban nhân dân huyện G và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O871972 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ anh Trần Ngọc T diện tích 50.000m² ngày 04/10/1999 (Khi Cơ quan hành chính cấp cơ sở xác định rõ địa giới hành chính đối với diện tích 50.000m² đất trên thì anh Trần Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại cho phù hợp).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Ngọc T thanh toán số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho chị Trần Thị Nhật L (một phần giá trị quyền sử dụng diện tích 50.000m² đất).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, chị Trần Thị Nhật L có đơn yêu cầu thi hành án mà anh Trần Ngọc T chậm trả số tiền nêu trên thì anh Trần Ngọc T còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 000631 ngày 10/7/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Bà Nguyễn Thị M đã nộp đủ án phí.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 04/3/2020./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu trữ, HSVA, Phòng HCTP.

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

Lê Thúy Cầu