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

Bản án số: 26/2018/DS-PT
Ngày: 13/4/2018
V/v Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

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 Võ Nguyên Tùng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Hà và ông Lê Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Lệ Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Đào Thị Thu Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 9 năm 2017 về việc: *"Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2017/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2017/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1970, bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970;

Trú tại: Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Hồ D, sinh năm: 1963, bà Trần Thị C, sinh năm 1964;

Trú tại: Khu phố 10, thị trấn Hai R, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Viết T, sinh năm 1963.

Trú tại: Khu phố 8, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1969

Trú tại: Khu phố 10, thị trấn Hai R, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/3/2014, và lời khai có tại hồ sơ, nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1997, ông H, bà L có nhận sang nhượng từ ông Phan Viết T một thửa đất có diện tích khoảng 10.000 m^2, tại khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Năm 2000, chính quyền địa phương quy chủ cho ông H thửa đất nêu trên có diện tích là 9.252 m^2 (qua đo đạc thực tế là 9.633,1 m^2), thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 20.

Ngày 12/8/2000, ông H chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D, bà C toàn bộ thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 7.200.000 đồng, việc chuyển nhượng đất bà L không biết. Vì không có đất sản xuất nên ông H, bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu, buộc vợ chồng ông D, bà C trả lại đất và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Theo các lời khai có tại hồ sơ, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Hồ D, bà Trần Thị C trình bày:

Ngày 12/8/2000, ông H, bà L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà C một thửa đất rẫy như ông H đã trình bày, giá chuyển nhượng là 7.200.000 đồng, trong đó trả tiền mặt là 4.200.000 đồng và một con bò trị giá 3.000.000 đồng.

Ngày 13/8/2000, ông D và ông H đến đội thuế số 1, huyện S để đổi tên người nộp thuế từ ông H sang vợ chồng ông D, bà C. Vợ chồng ông D, bà C nhận đất sử dụng liên tục từ đó đến nay, đã nộp thuế đầy đủ, đã kê khai đăng ký với chính quyền địa phương. Vì vậy, vợ chồng ông D, bà C yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 07/5/2015 và các lời khai có tại hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Viết T do ông Nguyễn Văn H làm đại diện trình bày:

Ngày 12/9/1997, ông T chuyển nhượng thửa đất này cho ông H với số tiền 700.000 đồng. Đến năm 2000, ông H chuyển nhượng lại cho ông D là thực tế. Ngày 07/5/2015, ông T có đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/9/1997 giữa ông T với ông H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/8/2000 giữa ông H và ông D là vô hiệu. Đến ngày 02/8/2017, ông T đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Vậy, nay ông T không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2017/DSST ngày 11 tháng 8 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 100, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 122, 223, 698 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giấy sang nhượng đất sản xuất lập ngày 12/8/2000) giữa ông Trần Văn H và ông Nguyễn Hồ D có hiệu lực. Vợ chồng ông D bà C được quyền làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 18; tờ bản đồ địa chính số 18 (đo vẽ năm 2013), loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác; tên người sử dụng đất: ông Nguyễn Hồ D và bà Trần Thị C; diện tích 9.633,1 m^2, có tứ cận: Đông giáp đất ông Đoàn Đình H, Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Q, Nam giáp đất ông Ma O, Bắc giáp đất ông Trịnh Xuân H và đất đang tranh chấp giữa ông H và ông D, tọa lạc tại Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, án phí, quy định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/8/2017, nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Sông Hinh tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/8/2000 giữa ông Trần Văn H với ông Nguyễn Hồ D là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bổ sung ý kiến:

Diện tích đất tranh chấp không phải nhận chuyển nhượng từ ông Phan Viết T mà do nguyên đơn tự khai hoang vào khoảng năm 1996, 1997.

Đối với yêu cầu khởi kiện, nếu bị đơn đồng ý thỏa thuận đưa cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng thì nguyên đơn rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Nếu bị đơn không đồng ý, thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn thống nhất nội dung quyết định của bản án sơ thẩm và không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: 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 là đúng quy định. Về nội dung vụ án:

Tuy việc chuyển nhượng đất chưa được chính quyền địa phương xác thực, nhưng việc giao kết hợp đồng giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật. Từ lúc nhận chuyển nhượng năm 2000 đến năm 2014, bị đơn sử dụng đất liên tục, ổn định không ai tranh chấp, trong sổ địa chính bị đơn là người đứng tên diện tích đất này, năm 2013 bị đơn kê khai đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H không phản đối. Ông H và bà L không đăng ký kết hôn, chung sống như vợ chồng từ năm 1994 cho đến nay có hai người con, mặc dù bà L không ký chuyển nhượng nhưng không phản đối, không ý kiến gì, số tiền sử dụng vào đời sống chung và căn cứ theo quy định mục b.3 điểm b, khoản 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Án sơ thẩm công nhận hợp đồng ngày 12/8/2000 giữa ông H và vợ chồng ông D, bà C có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên 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 tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ lời khai của các bên và chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Phan Viết T chuyển nhượng cho ông Trần Văn H vào ngày 12/9/1997. Ngày 12/8/2000, ông H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồ D, giá chuyển nhượng là 7.200.000 đồng, trong đó trả tiền mặt là 4.200.000 đồng và một con bò trị giá 3.000.000 đồng. Qua xác minh, diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 20, diện tích 9.252 m^2, đã được đăng ký tại sổ mục kê ngày 30/11/2001, đứng tên kê khai H, mục đích sử dụng: đất màu, có giới cận Đông giáp đất ông Đoàn Đình H, Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Q, Nam giáp đất ông Ma O, Bắc giáp đất ông Trịnh Xuân H và đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn H và ông Nguyễn Hồ D, tọa lạc tại khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Hiện nay, diện tích đất tranh chấp đã được đăng ký vào sổ mục kê đất đai, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18 (Bản đồ thị trấn H đo đạc năm 2013), diện tích 9.633,1 m^2, mục đích sử dụng: nương rẫy hằng năm khác, chủ sử dụng: ông Nguyễn Hồ D, bà Trần Thị C.

[2] Bà L cho rằng bà không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông H và ông D nên đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét thấy, bà L và ông H sống chung từ năm 1994 nhưng không có đăng ký kết hôn nên không được pháp luật công nhận là vợ chồng. Bà L cũng không chứng minh được diện tích đất nêu trên là tài sản chung của bà và ông H. Do đó, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H và ông D không liên quan gì đến bà L.

[3] Tuy Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 12/8/2000 giữa ông Trần Văn H với ông Nguyễn Hồ D, có vi phạm về quy định công chứng, chứng thực, nhưng các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự

nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, trên thực tế các bên cũng đã giao đất và nhận đủ tiền, vợ chồng ông D, bà C đã sử dụng đất ổn định 14 năm, đã trồng các loại cây hằng năm và lâu năm, không ai tranh chấp, nên không nhất thiết phải công chứng chứng thực thực theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa 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; nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng.

Do đó, từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H và ông Nguyễn Hồ D lập ngày 12/8/2000 đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Toà án cấp sơ thẩm không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L và lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Toàn bộ cây trồng trên đất, các bên đều thừa nhận là do vợ chồng ông Nguyễn Hồ D, bà Trần Thị C trồng, không có tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, tại cấp sơ thẩm, đã có đơn rút yêu cầu độc lập, tại cấp phúc thẩm, ông T vẫn không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện và kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[9] Về chi phí định giá tại cấp sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí định giá là 1.900.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ. Đối với khoản chi phí định giá do bị đơn tự thuê công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư Đà Nẵng, bị đơn tự nguyện chịu, nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 122, 688, 689, 690, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 100, 167 Luật đất đai 2013; Điều 147, 148, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26, 27, 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất sản xuất) lập ngày 12/8/2000 giữa ông Trần Văn H và ông Nguyễn Hồ D là giao dịch hợp pháp có hiệu lực.

Vợ chồng ông Nguyễn Hồ D, bà Trần Thị C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được quy chủ đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 20, đo đạc năm 2000 (nay là thửa đất số 18; tờ bản đồ địa chính số 18, đo đạc năm 2013), mục đích sử dụng đất: đất nương rẫy hàng năm khác, diện tích 9.633,1 m^2, có giới cận: Đông giáp đất ông Đoàn Đình H, Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Q, Nam giáp đất ông Ma O, Bắc giáp đất ông Trịnh Xuân H và đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn H và ông Nguyễn Hồ D, tọa lạc tại khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên.

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L phải chịu 200.000đ *(Hai trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2010/02884 ngày 18/3/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Hinh và 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2015/0004332 ngày 23/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông Hinh.

3. Về chi phí định giá tài sản: Toàn bộ chi phí định giá tài sản ở cấp sơ thẩm là 1.900.000 đồng, nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ tiền chi phí định giá, đã nộp đủ.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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 (1);
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện Sông Hinh (2);
- Chi cục THADS H.Sông Hinh (1);
- P.GĐKT (1);
- Các đương sự;
- Lưu án văn ;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Võ Nguyên Tùng