

Bản án số: 13/2018/DS-PT

Ngày 05 - 9- 2018

“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: Bà: Hoàng Thị Loan

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Nhung và bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân : Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 9 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2018/TLPT- DS ngày 05 tháng 7 năm 2018 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DSST ngày 23 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 642/2018/QĐ -PT ngày 20 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn : Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T

Địa chỉ: Tổ p 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Ông T bà T có mặt

2. Bị đơn : Ông Nguyễn Thế H (Nguyễn Văn H)

Địa chỉ: Tổ p 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Lê D thuộc Văn phòng Luật sư N; Địa chỉ: Số 10 Bùi Thị X, phường Đ, thành phố H, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

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

- Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N

Địa chỉ: Tổ p 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.(em trai anh H), bà N uỷ quyền cho ông H, bà N vắng mặt, ông H có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Hoa H

Địa chỉ: Tổ p4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt, có giấy ủy quyền cho ông H.

- Chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị N; Địa chỉ: Tổ p 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.(con của ông T bà T), có giấy ủy quyền cho ông T bà T, chị H và chị N vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị C; Địa chỉ: Tổ p5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn B; Địa chỉ: Tổ C, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Ông Nguyễn Thế M; Địa chỉ: Tổ p 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Hữu R; Địa chỉ: Tổ p 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, ông T có mặt, ông T và ông R vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thế H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2003 gia đình ông được Ủy ban nhân dân (UBND) xã Q phân cho ông một lô đất nuôi trồng thủy sản tại Thôn 5, xã Q, huyện T, tỉnh Quảng Bình (Nay là Tổ p 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình), nguồn gốc đất được giao theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ. Sau khi được giao đất do điều kiện, hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng đã nhất trí cho ông Nguyễn Thế H (Nguyễn Văn H) ở thôn 4, xã Q (nay là Tổ p 4, phường Q) mượn để nuôi trồng thủy sản, khi cho mượn hai bên không lập thành văn bản mà chỉ giao ước bằng miệng là thời gian mượn theo Nghị định 64/CP (tức là đến năm 2014 ông H phải trả lại hồ nuôi trồng thủy sản cho vợ chồng ông). Hai tháng sau, ông H có cầm qua một tờ giấy viết sẵn nội dung và nhờ ông viết lại (giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm), vì tin tưởng nên ông đã viết theo nội dung của tờ giấy mà ông H đưa đến và ký tên, sau đó ông H tự đi xác nhận tại thôn và Ủy ban nhân dân xã Q.

Ngày 25/7/2005, gia đình ông được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.315m², thửa đất số 911, tờ bản đồ số 05 tại thôn 5, xã Q (nay là TP 5, phường Q), mục đích nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng đến tháng 12 năm 2014. Nhưng từ năm 2005 đến nay, ông H tiến hành nuôi tôm

trên thửa đất của vợ chồng ông. Nay ông yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự lập ngày 15/3/2005 vô hiệu và buộc ông H trả lại thửa đất số 911, tờ bản đồ số 05 tại thôn 5, xã Q (nay là TP 5, phường Q) cho vợ chồng ông.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày trên cơ sở thống nhất với ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà cũng yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự lập ngày 15/3/2005 vô hiệu, vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng, Nhà nước cấp cho vợ chồng bà nhưng trong giấy chuyển đổi hồ nuôi tôm lập ngày 15/3/2005, bà không biết và không ký tên, bà yêu cầu ông H trả lại thửa đất số 911, diện tích 2.315m² tờ bản đồ số 05 tại thôn 5, xã Q (nay là TP 5, phường Q) đất nuôi trồng thủy sản cho vợ chồng bà và trả lại mọi quyền lợi từ năm 2015 đến nay cho vợ chồng bà.

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

Đầu năm 2005, ông biết tin ông T, bà T bán hồ nuôi tôm nên ông và em trai là Nguyễn Văn H trú tại thôn 4, xã Q (nay là TP 4, phường Q) xuống gặp ông T, bà T để mua. Trước lúc ông đến mua thì đã có nhiều người đến trả giá nhưng vì giá thấp nên ông T, bà T chưa bán. Do ông mua với giá cao là 10.000.000đồng nên ông T, bà T đã đồng ý bán. Ngày 15/3/2005, ông T, bà T đã làm giấy chuyển nhượng hồ nuôi tôm cho ông (Giấy chuyển nhượng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản) nên ông đã tiến hành giao 10.000.000đồng cho ông T, bà T. Giấy chuyển nhượng lập ngày 15/3/2005 có chữ ký của ông, ông T, Trưởng thôn 5 và UBND xã Q (nay là Tổ p5, phường Q) xác nhận. Từ ngày 16/3/2005 đến nay ông quản lý và nuôi trồng thủy sản, chấp hành mọi nghĩa vụ và quyền lợi liên quan đến hồ tôm đầy đủ nhưng do ông ở TP 4, còn hồ tôm ở TP 5 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị T nên ông nhờ bà T nộp thay tiền sản phẩm, sau đó ông đã hoàn trả đầy đủ cho bà T.

Năm 2007 ông đến nhà ông T, bà T yêu cầu ông T, bà T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để vay tiền làm hồ tôm nên ông T, bà T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Nhưng do điều kiện gia đình không cần vay mượn nữa nên ông không đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và giữ Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông T bà T cho đến nay.

Khoảng tháng 9 hoặc tháng 10/2017, bà T có đến nhà ông đòi lại đất hồ nhưng ông không nhất trí, vì ông T đã chuyển nhượng đất cho ông theo Nghị định 64/CP, hiện nay Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ đang còn hiệu lực nên ông được tiếp tục sử dụng cho đến khi Nghị định 64/CP hết hiệu lực thì ông sẽ trả lại cho Nhà nước. Nay ông T, bà T yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự lập ngày 15/3/2005 là vô hiệu thì ông không đồng ý. Vì thực tế ông và em trai là Nguyễn Văn H đã mua hồ nuôi tôm của ông T, bà T với giá 10.000.000đồng từ năm 2005. Riêng việc ông T cho rằng, trong Giấy chuyển nhượng ngày 15/3/2005 chỉ có chữ ký của ông mà không có chữ ký của bà T, vì trong Giấy chuyển nhượng đã ghi rõ: “Vợ chồng ông T bàn bạc nhất trí”, do tin tưởng nên ông nghĩ chỉ cần chủ hộ là ông T ký tên là được.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2005 giữa ông T và ông H có Trưởng thôn 5 và UBND xã Q (nay là TP 5, UBND phường Q) xác nhận, nội dung đã ghi rõ “Gia đình anh T bàn bạc nhất trí” và hai bên thống nhất chuyển nhượng” đất hồ nuôi tôm cho ông H. Việc ông H mua đất hồ nuôi tôm của ông T giá 10.000.000đồng đều có các nhân chứng gồm ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Hữu R, Nguyễn Thế H, Nguyễn Văn B, Nguyễn Minh T biết và đều xác nhận ông H nuôi tôm, từ đó đến nay không có tranh chấp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 980874 mang tên Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T được UBND huyện T cấp ngày 25/7/2005 ghi thời hạn sử dụng đất đến tháng 12/2014 nên vợ chồng ông T, bà T không có quyền khởi kiện; việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông H phù hợp với khoản 3 Điều 9 Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Tại khoản 1, Điều 10 Nghị định 64/CP và khoản 3 Điều 26 Luật đất đai 1993 quy định “Đất không sử dụng trong 12 tháng liền thì sẽ bị Nhà nước thu hồi”. Trong khi đó ông H là người đã trực tiếp nuôi trồng thủy sản từ năm 2005 đến nay nên ông H có quyền tiếp tục được sử dụng và liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Từ những căn cứ nêu trên thì việc ông T, bà T khởi kiện là không có cơ sở nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Anh Nguyễn Văn H (em trai ông H): Năm 2005 anh có nghe vợ chồng ông T, chị T bán hồ tôm nên anh và anh H đã chung tiền, mỗi người 5.000.000đồng đến nhà anh T, chị T mua hồ tôm với giá 10.000.000đồng, do là anh em ruột nên anh giao cho anh H đứng tên một mình để làm thủ tục chuyển nhượng. Quá trình từ đó đến nay anh H nuôi tôm trên thửa đất đó, còn anh nuôi tôm ở hồ khác. Nay anh T, chị T yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán đất lập ngày 15/3/2005 là vô hiệu thì anh không đồng ý. Vì việc chuyển nhượng đất thực hiện theo Nghị định 64/CP và hiện nay Nghị 64/CP đang có hiệu lực thì anh và anh H vẫn được hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ trên thửa đất số 911, tờ bản đồ số 05 tại Thôn 5, xã Q, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là TP 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình).

- Anh Nguyễn Đình T (em rể ông T): vào năm 2003 gia đình anh và gia đình anh T, chị T được phân một lô đất nuôi trồng thủy sản ở Thôn 5, xã Q, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là TP 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình), đến năm 2005 Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/7/2005 gia đình anh T, chị T được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 911, diện tích 2.315m², tờ bản đồ số 05 tại thôn 5, xã Q, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là TP 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình). Quá trình sử dụng đất anh và anh T, chị T thực hiện việc thu nộp các khoản lệ phí của thôn. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T, chị T đứng ra nộp các khoản đóng góp do thôn, xã quy định. Nay anh T, chị T khởi

kiện yêu cầu anh H trả lại đất thì anh không có ý kiến gì mà chỉ yêu cầu anh H trả lại đất cho anh T, chị T.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Nguyễn Thế M: Năm 2003, ông được nhận hồ nuôi tôm tại Thôn 4, xã Q, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là TP 4, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình). Năm 2005 ông có nghe nói ông H mua hồ nuôi tôm của ông T, bà T với giá 10.000.000đồng, ông H có đến mượn của ông 1.000.000đồng để trả tiền mua hồ nuôi tôm cho ông T, bà T. Từ năm 2005 cho đến nay ông H nuôi trồng thủy hải sản trên diện tích đất hồ nuôi tôm đó và không có tranh chấp gì.

- Ông Nguyễn Văn B: Năm 2004, ông có nghe nói ông H mua hồ nuôi tôm. Đến năm 2005, ông nghe nói ông H ở thôn 4 mua hồ tôm của ông T, bà T với giá 10.000.000đồng, thời điểm đó ông bán thức ăn tôm nên ông ông H có đến mượn của ông 2.000.000đồng để trả tiền mua hồ tôm cho ông T, bà T. Từ năm 2005 đến nay, ông H là người nuôi tôm trên diện tích đất hồ nuôi tôm đó và không có tranh chấp gì.

- Ông Nguyễn Minh T: Theo chủ trương của địa phương, năm 2003 chuyển khu vực diện tích đất trồng lúa sang đất nuôi trồng thủy sản. Gia đình ông biết vợ chồng ông T, bà T rao bán hồ nuôi tôm với giá 10.000.000đồng, ông có đến đặt vấn đề để mua nhưng vì giá thấp nên ông T, bà T không bán. Sau đó ông nghe nói ông T, bà T bán cho ông H với giá 10.000.000đồng. Từ năm 2005 đến nay, ông H là người nuôi tôm trên diện tích đất hồ nuôi tôm đó và không có tranh chấp gì.

- Ông Nguyễn Hữu R: Theo chủ trương của địa phương, năm 2003 chuyển khu vực diện tích đất trồng lúa sang đất nuôi trồng thủy sản. Gia đình ông được phân hồ nuôi trồng thủy sản sát hồ ông T, bà T nên ông có nghe nói vợ chồng ông T, bà T bán hồ nuôi tôm cho ông H với giá 10.000.000đồng. Từ năm 2005 đến nay, ông H là người nuôi tôm trên diện tích đất hồ nuôi tôm đó và không có tranh chấp gì.

- Ông Nguyễn Văn T: Theo chủ trương của địa phương, năm 2003 chuyển khu vực diện tích đất trồng lúa sang đất nuôi trồng thủy sản. Gia đình ông được phân hồ nuôi trồng thủy sản sát hồ ông T, bà T. Sau này ông có nghe nói vợ chồng ông T, bà T bán hồ nuôi tôm cho ông H với giá 10.000.000đồng. Từ năm 2005 đến nay, ông H là người nuôi tôm trên diện tích đất hồ nuôi tôm đó và không có tranh chấp gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DSST ngày 23/5/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn đã 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 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 số 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:

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 Thế H (Nguyễn Văn H) vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thế H (Nguyễn Văn H) trả lại thửa đất số 911, diện tích 2.315m², tờ bản đồ số 05 tại thôn 5, xã Q, huyện T, tỉnh Quảng Bình (nay là TP 5, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 2.000.000đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 05 tháng 6 năm 2018 bị đơn ông Nguyễn Thế H có đơn kháng cáo với nội dung:

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, vì Quyết định của Tòa án của cấp sơ thẩm xử là chưa khách quan, không đảm bảo quyền và lợi ích đối với gia đình của ông.

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSD) lập ngày 15/3/2005 giữa ông với ông Nguyễn Văn T là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Vì chuyển nhượng này đã thể hiện ý chí tự nguyện của hai bên, có xác nhận của chính quyền địa phương nơi nguyên đơn cư trú và được UBND xã Q (nay là UBND phường Q) xác nhận.

- Trong quá trình xét xử Tòa án không triệu tập đại diện chính quyền thôn 5 (nay là Tổ p 5), phường Q là Trưởng thôn (nay là Tổ trưởng tổ dân phố) ông Nguyễn Xuân C và ông Phạm Hùng S- Phó Chủ tịch UBND xã Q (nay là Chủ tịch UBND phường Q) là những người trực tiếp xác nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên được lập ngày 15/3/2005 để làm sáng tỏ bản chất của vụ án, dẫn đến xét xử thiếu khách quan.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T đã hết hạn sử dụng vào tháng 12/2014 nhưng Tòa án nhân dân Thị xã B vẫn thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Sau khi nghe các đương sự trình bày, sau khi tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án, theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Về thời hiệu khởi kiện căn cứ khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự 2005 quy định về thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu có quy định “ Đối với giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128, và Điều 129 của Bộ luật này có quy định giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, Điều cấm ở vụ án này theo quy định tại khoản 1, Điều 127 Luật đất đai quy định “ Không có Giấy chứng nhận QSD đất không có quyền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”. Do đó thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 2, Điều 136 Bộ luật dân sự 2005.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì, gia đình ông được phân một lô đất để nuôi trồng thủy sản tại thôn 5, Q, thị xã B. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông T cho anh H mượn đất để nuôi tôm, thời gian mượn đến hết năm 2014 theo nghị định 64/Cp ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Tại thời điểm thỏa thuận bằng miệng, sau 2 tháng, ngày 15/3/2005 viết giấy chuyển đổi cho anh H.

Ngày 20/8/2005 ông T được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất với thửa đất 911; tờ bản đồ: 05; diện tích: 2.315m², có địa chỉ tại tổ dân phố 5, phường Q, thị xã B.

Sau khi làm giấy chuyển nhượng đến nay ông H nuôi tôm trên đất của gia đình ông. (Sau 10 năm) Năm 2015 đến hạn thỏa thuận trả lại đất theo nghị định 64, ông T đến gặp ông H yêu cầu trả lại đất theo thỏa thuận nhưng ông H cho rằng ông T đã chuyển nhượng cho ông H nên không giao lại đất cho gia đình.

Vì vậy ông T bà T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án thị xã B tuyên bố giao dịch ngày 15/3/2005 giữa ông T bà T với ông H vô hiệu. Đề nghị ông H trả lại cho ông T bà T toàn bộ Giấy chứng nhận QSD đất (vì hiện nay ông H đang giữ GCNQSD đất của ông T) số: AC 980874 mang tên Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị T với thửa đất 911; tờ bản đồ 05, diện tích 2.315m², thuộc phường Q thị xã B, ông T đưa ra những lập luận đối với những đề nghị của ông rằng: Khi hai bên tiến hành ký kết ngày 15/3/2005 đối tượng là QSD đất chưa hình thành. Giấy tờ không được lập theo thể thức, không được chứng thực theo hợp đồng theo đúng trình tự. Tài sản là QSD đất là của chung của vợ chồng nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của vợ ông là bà T. Bà T cũng giữ quan điểm như ông T.

Về phía bị đơn: Ông H không đồng ý với việc khởi kiện và không trả đất cho ông T bà T và đưa ra những lập luận cho rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2005 là sự thỏa thuận tự nguyện của đôi bên. Từ sau khi chuyển nhượng ông đã sử dụng cho đến nay, khi nào hết hiệu lực quy định của Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì ông trả lại đất

cho Nhà nước, ông không trả đất cho ông T và không đồng tình với việc xét xử của Tòa án sơ thẩm. Ông H kháng cáo với nội dung:

- Đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/3/2005, vì hợp đồng chuyển nhượng này đã thể hiện ý chí tự nguyện của hai bên có xác nhận của chính quyền địa phương.

- Tòa án thị xã B không triệu tập ông trưởng thôn và Chủ tịch UBND xã Q để làm rõ bản chất vụ án dẫn đến thiếu khách quan.

- Giấy chứng nhận QSD đất của ông T bà T đã hết hạn sử dụng vào tháng 12/2014, nhưng Tòa sơ thẩm vẫn thụ lý và tuyên bố vô hiệu là không đúng pháp luật. Vì vậy ông đề nghị không chấp nhận đơn của ông T bà T.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông H khẳng định chỉ đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm vì áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 là không đúng, không phù hợp. Bản án sơ thẩm kết luận giao dịch dân sự ngày 15/3/2005 vô hiệu là không thỏa đáng. Chưa triệu tập Trưởng thôn và Chủ tịch xã Q lên để làm rõ giao dịch ngày 15/3/2005 là chuyển nhượng, chuyển đổi, hay mượn.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát đề nghị ngưng phiên tòa để triệu tập Trưởng thôn và Chủ tịch UBND phường Q để làm rõ.

Xem xét nội dung kháng cáo, Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất: Ông H đề nghị Tòa án tỉnh Quảng Bình hủy bản án sơ thẩm, vì áp dụng Luật dân sự 1995 là không đúng. Đối với việc giao dịch dân sự ngày 15/3/2005, theo quy định áp dụng văn bản thì thời điểm giao dịch nào áp dụng văn bản của giao dịch tại thời điểm đó. Theo Nghị quyết 45/2005- QH11 quy định “Bộ luật dân sự 2005 thông qua ngày 14/6/2005, có hiệu lực từ ngày 01/01/2006, giao dịch dân sự chuyển nhượng QSD đất giữa ông T với ông H lập ngày 15/3/2005 trước khi Bộ luật dân sự 2005 thông qua ngày 14/6/2005 và trước khi Bộ luật Dân sự 2005 có hiệu lực từ ngày 01/01/2005 do đó cấp sơ thẩm đã áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/3/2005 giữa ông T với ông H là có căn cứ.

Thứ hai: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H cho rằng cấp sơ thẩm không triệu tập ông Trưởng thôn và Chủ tịch UBND xã Q để làm rõ giao dịch ngày 15/3/2005 là chuyển nhượng, chuyển đổi hay mượn, dẫn đến thiếu khách quan nên cũng đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đối với yêu cầu này, Hội đồng xét thấy: Theo điểm a, khoản 1, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 quy định về “trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSD đất- việc nộp hồ sơ chuyển nhượng QSD đất ... trường hợp hộ gia đình sử dụng đất tại nông thôn, thì nộp tại UBND xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký QSD đất, hồ sơ chuyển nhượng QSD đất gồm hồ sơ chuyển nhượng QSD đất + Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên ông T chuyển nhượng QSD đất cho ông H ngày 15/3/2005 khi ông T chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, nhưng Trưởng thôn và Chủ tịch UBND phường Q ký xác

nhận, xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với ông H” cho thấy đã vi phạm trong việc ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập 15/3/2005, vi phạm Điều này của Luật đất đai, do đó cấp sơ thẩm đã đánh giá hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 15/3/2005 giữa ông T với ông H vô hiệu là hoàn toàn có cơ sở. Vì vậy cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải triệu tập ông Trưởng thôn và Chủ tịch UBND xã Q lên để làm rõ thêm điều gì ? hoặc vì vậy mà Luật sư cũng như Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị ngưng phiên tòa để báo ông Trưởng thôn và Chủ tịch xã Q lên làm rõ là không cần thiết.

Thứ 3: Theo quy định tại Điều 4 - Nghị định số 64 - CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành về việc giao đất nông nghiệp, hộ gia đình cá nhân sử dụng vào mục đích lâu dài, vào mục đích sản xuất nông nghiệp có quy định “ Thời hạn giao đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản là 20 năm. Thời hạn giao đất được tính cá nhân được giao từ ngày 15/10/1993 trở về trước được tính thống nhất tính từ ngày 15/10/1993. Đối với hộ gia đình cá nhân được giao sau ngày 15/10/1993 thì tính từ ngày giao” Như vậy ông T được giao đất từ ngày 25/7/2005 tính đến ngày nguyên đơn khởi kiện là =12 năm 7 tháng đang trong thời hạn giao đất. Tuy nhiên bị đơn cho rằng GCNQSD đất của ông T bà T đã hết hạn sử dụng vào tháng 12/2014 nhưng Tòa án Thị xã B vẫn thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng vô hiệu và quyết định cho nguyên đơn được sử dụng thửa đất là không đúng là không có cơ sở.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình đề nghị tạm ngưng phiên tòa để triệu tập ông Trưởng thôn và đại diện chính quyền địa phương là không cần thiết, vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc xác nhận của chính quyền địa phương là không xem xét, vi phạm Điều 127 Bộ luật đất đai năm 2003, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết phải ngưng phiên tòa.

Từ những phân tích đánh giá nói trên, Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đơn 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 là hoàn toàn có cơ sở. Đồng thời buộc ông Nguyễn Thế H (với Nguyễn Văn H là một người) trả lại thửa đất số: 911, diện tích: 2.315m²; tờ bản đồ số 05, có địa chỉ tại phường Q, thị xã B kèm theo GCNQSD 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.

III. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị, cần giữ nguyên kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

IV: Về án phí: Sửa một phần án phí: Đây là tranh chấp đất thuộc quyền quản lý của ai nên án phí được tính như án phí tranh chấp không có giá ngạch, nhưng cấp sơ thẩm lại buộc ông T ông H nộp tiền án phí có giá ngạch là không đúng cần sửa lại là: Kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông Hồng

phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc, khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002188 tại Chi cục Thi hành án thị xã Ba Đồn và phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T, bà T khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông bà được nhận lại số tiền 300.000đ mà ông đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002831 ngày 17/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn.

-Về chi phí Thẩm định: Ông T bà T và ông H thỏa thuận nộp mỗi người 1.000.000 đồng để chi phí cho việc thẩm định (Hai bên đã nộp đủ chi cho Hội đồng thẩm định đầy đủ) nên Hội đồng không xem xét..

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản vào khoản 1, khoản 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 273 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 số 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 là một). Giữ nguyên nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn.

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 là một người) trả lại thửa đất số: 911, diện tích: 2.315m²; 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.

2. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị, cần giữ nguyên kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

3: Về án phí:

Sửa một phần án phí: Kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc, khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0002188

tại Chi cục Thi hành án thị xã Ba Đồn và ông H phải chịu 300.000đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông T bà T khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông bà được nhận lại số tiền 300.000đ mà ông đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số: 0002831 ngày 17/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn.

- Về chi phí thẩm định: Ông T bà T và ông H thỏa thuận nộp mỗi người 1.000.000 đồng để chi phí cho việc thẩm định (Hai bên đã nộp đủ chi cho Hội đồng thẩm định đầy đủ) nên Hội đồng không xem xét.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND thị xã Ba Đồn;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Loan

