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

Bản án số: 29/2017/DS - PT
Ngày 20 - 12 - 2017
V/v Yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu

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 Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Loan

Ông Hoàng Quảng Lực

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thuỷ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Đặng Thị Kim Thuỷ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 12 năm 2017, tại phòng xét xử án dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2017/TLPT - DS ngày 11 tháng 10 năm 2017, về tranh chấp quyền sử dụng đất , theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 745/2017/QĐ - PT ngày 07 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1944

Địa chỉ: Thôn A, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Lê D – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyên Tâm thuộc Đoàn luật sư Quảng Bình

Địa chỉ: Số 10, đường Bùi Thị Xuân, phường Đồng Mỹ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Quốc T, sinh năm 1969 và bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số B, đường Nguyễn Văn L, tổ dân phố B, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình (ông T vắng mặt, bà H có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Quốc T:

Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N , thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Chi cục Thuế thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Long Th – Đội trưởng Đội Trước bạ và Thu khác thuộc Chi cục thuế thành phố Đ, có mặt.

+ UBND xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị Hồng Ng – Cán bộ địa chính, xây dựng UBND xã L, có mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1966 và bà Lê Thị Ph, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn B, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, ông Lộc và bà Phượng, có mặt.

+ Ông Hoàng Đăng Ph, sinh năm: 1945

Địa chỉ: Thôn A, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Ngô Khánh K, sinh năm: 1958

Địa chỉ: Thôn N, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, nguyên Chủ tịch UBND xã L, vắng mặt;

+ Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm: 1948

Địa chỉ: Thôn M, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, nguyên cán bộ địa chính xã L, có mặt;

+ Ông Hoàng Công D, sinh năm: 1950

Địa chỉ: Thôn M, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, nguyên chủ nhiệm hợp tác xã Q, xã L, có mặt;

+ Chị Hoàng Thị Thanh H, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Thôn N, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt;

+ Ông Võ Minh Th

Địa chỉ: Thôn N, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt;

+ Ông Lê Văn S

Địa chỉ: Thôn M, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Bà Đặng Thị H, sinh năm: 1944;

Địa chỉ: Thôn A, xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên toà của các đương sự, thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Năm 1991, vợ chồng bà Đặng Thị H, ông Hoàng Đăng Ph được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Đ (nay là UBND thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.669m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 1.469m^2 đất vườn), tại thửa đất 117, tờ bản đồ số 4 xã L, mang tên ông Hoàng Đăng Ph. Ngày 06/5/1994, ông Ph viết giấy chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T ở thị trấn H , huyện B với diện tích 166m^2 đất (mặt tiền đường Quốc lộ 1A là 6m, mặt phía sau là 6,3m, chiều sâu là 27m, có tứ cận phía Nam giáp nhà ông Ph, phía Đông giáp nhà ông S, phía Bắc giáp nhà anh Th, phía Tây giáp đường quốc lộ 1A) với số tiền là 36.000.000 đồng, việc bán diện tích đất nói trên do ông Ph thực hiện một mình, bà H không ký vào giấy chuyển nhượng đất. Theo bà H thì sau khi ông Ph bán đất được ba đến bốn năm thì bà biết và phản đối, vợ chồng bà có ý định bàn với vợ chồng ông T để mua lại diện tích đất nói trên, nhưng năm 2001 vợ chồng ông T đã bán lại cho vợ chồng ông L. Năm 2009 thực hiện việc mở rộng Quốc lộ 1A diện tích đất vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T bị giải tỏa 20,4m^2 và đã được Nhà nước đền bù số tiền 31.048.800 đồng, số tiền này vợ chồng ông L đứng ra nhận (hiện nay thửa đất đang tranh chấp còn diện tích 108,5m^2, chiều rộng 5,7m, chiều sâu từ trước ra sau 16m). Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph với ông T và hợp đồng giữa v ợ chồng ông T với vợ chồng ông L, yêu cầu huỷ bỏ đơn xin giao đất được UBND xã L xác nhận năm 1994. Công nhận cho bà được sở hữu, sử dụng 1.669m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà.

Bị đơn ông Trần Quốc T và bà Trần Thị H trình bày: Ngày 06/5/1994, vợ chồng ông và vợ chồng ông Ph, bà H có lập hợp đồng mua bán 166m^2 đất vườn (mặt tiền đường quốc lộ 1A là 6m, chiều sâu là 27m, mặt sau là 6,3m), hai bên có giấy tờ viết t ay đồng thời ông Ph đã làm đơn trả lại đất có xác nhận c ủa đại diện UBND xã L, vợ chồng ông mang tiền vào giao đủ 36.000.000 đồng cho vợ chồng ông Ph, lúc đó có ông Hoàng Đăng Ph và bà Đặng Thị H cùng nhận tiền. Cùng ngày, ông Ph mời cán bộ hợp tác xã Q và UBND xã L đến đo đất, lập hồ sơ thửa đất chuyển nhượng và xác nhận hợp đồng chuyển nhượng, lúc đó có mặt vợ chồng ông và vợ chồng ông Ph , bà H. Tháng 11/1994 ông Ph, bà H bàn với vợ chồng ông để xây dựng tường rào thửa đất (trước đó toàn bộ thửa đất của ông Ph chưa có hàng rào bao quanh) vợ chồng ông nhất trí, song do điều kiện công tác không thể có mặt trực tiếp nên vợ chồng ông giao cho vợ chồng ông Ph, bà H gọi thợ xây. Sau khi xây xong, ông Ph, bà H thông báo phần tường rào gia đình ông xây hết 500.000 đồng, ông đã trực tiếp giao số tiền trên cho bà Đặng Thị H. Các

năm sau, rất nhiều lần vợ chồng ông đề nghị làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông Ph, bà H bảo GCNQSDĐ đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng chưa lấy về được . Năm 2001 vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L, năm 2009 mở rộng quốc lộ 1A diện tích thửa đất bị thu hồi là 20,4m^2 và được đền bù 31.048.800 đồng, số tiền này do gia đình ông L nhận.

Vợ chồng ông,bà không chấp nhận việc bà H khởi kiện, vì quá trình mua bán đất giữa gia đình đều có bà H tham gia. Ông, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H.

Vợ chồng ông Nguyễn Hữu L, bà Lê Thị Ph trình bày:

Ngày 01/11/2001 vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Thu H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông 166m^2 đất với giá 40.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T và vợ chồng ông có làm giấy giao đất viết tay. Khi đó vợ chồng ông T giao cho ông, bà đơn xin giao đất làm nhà ở gia đình viết ngày 10/5/1994 đã được ông Hoàng Công D là chủ nhiệm Hợp tác xã Q, xã L và ông Nguyễn Xuân B là Trưởng ban quản lý ruộng đất xã L cùng Chủ tịch UBND xã L là ông Ngô Khánh K ký xác nhận và đóng dấu . Lúc ông mua lại thửa đất đã được xây hàng rào tách biệt với các hộ liền kề. Việc vợ chồng ông T, bà H mua thửa đất trên của vợ chồng ông Ph, bà H vào năm 1994 với giá 36.000.000 đồng là theo giá thị trường tại thời điểm đó. Năm 2009 vợ chồng ông được đền bù phần đất giải toả làm hành lang đường quốc lộ 1A với số tiền 31.048.800 đồng, trong danh sách nhận tiền tên ông T nhưng vợ chồng ông là người nhận tiền. Năm 2011 vợ chồng ông đến làm thủ tục nộp thuế tại UBND xã L, ông đã nộp tiền truy thu thuế từ năm 1994 cho đến 2011, và thu thuế đất ở vì lý do đất đó có xác nhận của xã L là đất ở. Nguyện vọng của vợ chồng ông là được sở hữu, sử dụng diện tích đất trên.

Ông Hoàng Đăng Ph trình bày :

Ông thừa nhận ngày 06 tháng 5 năm 1994 ông có chuyển nhượng 166m^2 đất vườn của gia đình cho ông Trần Quốc T với số tiền 36.000.000 đồng như ông T đã trình bày, giữa ông và ông T có lập giấy viết tay chứ không còn giấy tờ gì khác. Sau khi mua ông T không thực hiện các thủ tục làm giấy tờ để được cấp GCNQSDĐ nên ông không giao dịch vay vốn tại ngân hàng được . Hiện nay ông đồng ý với ý kiến của bà H là yêu cầu huỷ giấy chuyển nhượng đất viết tay giữa ông và ông T lập năm 1994, hủy giấy chuyển nhượng giữa ông T và ông L, huỷ bỏ đơn xác nhận của xã L. Ông đề nghị được trả lại tiền tính theo giá nhà nước và nhận lại đất của vợ chồng.

Đại diện UBND xã L trình bày: Năm 2014 UBND xã L nhận được hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà H, ông Ph. UBND xã L đã phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đ tiến hành

kiểm tra thực địa đối với hồ sơ x in cấp đổi. Qua kiểm tra phát hiện mộ t phần thửa đất của ông Ph, bà H đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T và bà Trần Thị Thu H từ năm 1994 và sau đó ông T, bà H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hữu L, bà Lê Thị Ph ở thôn B, xã L. Quá trình giải quyết hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thấy thửa đất bị cấp chồng nhau nên đề nghị UBND xã phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tiến hành làm vi ệc với hộ gia đình ông Ph và hộ gia đình ôn g L để giải quyết, đề nghị hai hộ gia đình phối hợp để việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc UBND xã L xác nhận trên đơn xin cấp đất của ông T, bà H chồng lên phần đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đăng Ph và bà Đặng Thị H là có cơ sở. Vì năm 1994 ông Ph đã có đơn xin trả đất nên UBND xã mới xác nhận vào đơn. Đề nghị Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại Công văn số 504/CCT- KK ngày 24/3/2016 và Công văn số 390/CCT-KK ngày 16/3/2017 của Chi cục thuế Đ trình bày: Trước năm 2012, việc thực hiện quản lý và thu thuế đất được thực hiện theo Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1991; Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1994. Theo đó hộ gia đình, cá nhân thực hiện kê khai nộp thuế đất theo mẫu, gửi hai tờ khai đến chính quyền địa phương xác nhận, sau đó gửi hai tờ khai đến cơ quan thuế để kiểm tra, tính thuế và phê duyệt mức thuế vào tờ khai, một bản tờ khai được gửi cho người kê khai nộp thuế và coi là thông báo lần 1, một bản lưu tại cơ quan thuế làm căn cứ lập sở thuế để theo dõi thu hàng năm. Từ năm 2012, việc thu thuế đất ở được thực hiện theo quy định tại Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 (có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2012). Ngày 17/3/2012, ông Hoàng Đăng Ph đã lập tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 4, được UBND xã L xác nhận. Việc ông Trần Quốc T kê khai, nộp thuế đất đối với diện tích 166m^2 đất đang tranh chấp, cụ thể: Ngày 15/11/2007 bà Bùi Thị M là ủy nhiệm thu thuế của xã L có viết biên lai thu thuế đất ở số 0015561 (mẫu CTT 90A;ký hiệu AA/2007) số tiền 5.022.700 đồng thu số tiền thuế đất ở từ năm 1994 đến năm 2007 mà người nộp tiền là chị Trần Thị T có ghi chú là "nộp tiền hồ sơ Trần Quốc T". Đối với việc kê khai, nộp thuế đất ở của ông Nguyễn Hữu L đối với 166m^2 đất nói trên: Năm 2010, ông L có kê khai thuế đất đối với thửa đất trên và thực hiện nộp tiền thuế đất ở từ năm 2008 đến năm 2011 thể hiện trên các biên lai cụ thể. Năm 2011, Chi cục thuế mới lập số thuế đất ở đối với ông Nguyễn Hữu L (năm 2010 thu phát sinh có truy thu đến năm 2009). Năm 2012, thực hiện theo Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, ông Nguyễn Hữu L đã thực hiện kê khai, được UBND

xã L xác nhận và Chi cục thuế Đ lập hồ sơ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và thực hiện thu từ năm 2012 đến nay.

Ngoài ra, Chi cục thuế còn có ý kiến theo Thông tư số 83-TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính thì việc nộp thuế nhà, đất của ông T và ông L không phải là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất ở đối với các bên có liên quan khi có tranh chấp, đây chỉ là cơ sở để xác định bắt đầu sử dụng đất ổn định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 "thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây: Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất". Việc hoàn trả tiền thuế cho người nộp thuế được thực hiện theo quy định từ Điều 59 đến Điều 60 luật quản lý thuế năm 2012. Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận việc kê khai diện tích đất nông nghiệp là không đúng với thực tế mục đích sử dụng đất là đất ở (đất chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở và thực tế không sử dụng vào mục đích đất ở) thì Chi cục thuế sẽ xem xét hoàn trả tiền thuế đã nộp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DSST ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới quyết định:

Tuyên bố "Giấy chuyển nhượng đất màu" giữa ông Hoàng Đăng Ph với ông Trần Quốc T, ký kết ngày 06/5/1994; "Giấy giao nhận đất" được viết tay giữa vợ chồng ông Trần Quốc T và bà Trần Thị Thu H với vợ chồng Nguyễn Hữu L và bà Lê Thị Ph được ký kết ngày 01/11/2001 vô hiệu. Hủy bỏ "Đơn xin giao đất xây dựng nhà ở" của ông Trần Quốc T đề ngày 10/5/1994 được UBND xã L xác nhận ngày 01/7/1994.

Công nhận diện tích 108,5m^2 đất màu của ông Hoàng Đăng Ph đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T là quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đăng Ph và bà Đặng Thị H. Buộc vợ chồng ông Ph, bà H phải trả cho ông T số tiền 319.226.000 đồng. Trả lại số tiền thuế cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu L và bà Lê Thị Ph đã nộp tại Chi cục thuế thành phố Đ với số tiền 5.022.700 đồng.

Ngoài ra Bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 20/6/2016 ông Nguyễn Hữu L có đơn kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng pháp luật ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Ngày 21/6/2016 bà Đặng Thị H kháng cáo về căn cứ tính giá bồi thường là không đúng. Đồng thời, sau khi xác định lỗi xong lại buộc bà phải cùng ông Ph trả tiền là buộc sai đối tượng . Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đăng Ph và ông Trần Quốc T là vô hiệu buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2016/DS - PT ngày 15/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định : Hủy bản án số 06/2016/DSST ngày 16/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm với nhận định: Cấp sơ thẩm chưa xác minh được tranh chấp xảy ra từ lúc nào , các bên đã khiếu nại và khiếu nại đến đâu , chưa làm rõ được việc thu hồi đất năm 2010 bà H có biết không và ai là người nhận tiền thu hồi đất của ông Ph, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ hồ sơ thu hồi đất . Không đưa Chi cục thuế vào với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan . Cấp sơ thẩm căn cứ giá trị của các bên đưa ra để cộng lại và lấy trung bình để tính giá trị thửa đất là không có căn cứ , vi phạm khoản 2, Điều 2 Thông tư 02/2014/TTLT-TAND-VKND-BTP-BTC ngày 28/3/2014. Do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng , cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, đo đó hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS - ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 184 BLTTDS 2015; các Điều 13, 15, 56 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; Điều 15 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986; Điều 15, Điều 129, Điều 132 BLDS năm 2015; khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Áp dụng Án lệ số 04/2016/Al năm 2016.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị H về yêu cầu hủy "Giấy chuyển nhượng đất màu"

Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức "Giấy chuyển nhượng đất màu" được viết tay giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Đăng Ph và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quốc T, được ký kết vào ngày 06/5/1994 là hợp pháp, có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Các bên có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ "Giấy giao nhận đất" được viết tay giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Thu H với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Hữu L bà Lê Thị Ph, được ký kết ngày 01/11/2001.

3. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố huỷ bỏ "Đơn xin giao đất xây dựng nhà ở gia đình" của ông Trần Quốc T đề ngày 10/5/1994, được UBND xã L xác nhận ngày 01/7/1994 vì không là đối tượng giải quyết.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên buộc nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 30 tháng 8 năm 2017 bà Đặng Thị H kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án để đảm bảo quyền lợi của bà. Ngày 20/9/2017 bà H có đơn kháng cáo bổ sung cho rằng cấp sơ thẩm không đưa hai con của bà là Hoàng Thị Thu H và Hoàng Đăng Ph vào tham gia tố tụng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các con bà; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 132 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để áp dụng thời hiệu khởi kiện và áp dụng án lệ số 04 để xét xử là không đúng nên bà yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đặng Thị H vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án.

Ông Lê D – Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đặng Thị H cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Đăng Ph và ông Trần Quốc T lập vào năm 1994 đã vi phạm về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn để sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Nếu Tòa án không chấp nhận thì hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không đưa hai con của vợ chồng ông Ph, bà H vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

Ông Vũ Xuân H người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Quốc T trình bày: Giao dịch mua bán đất giữa ông Ph và ông T vào ngày 06/5/1994 đã thực hiện xong, vợ chồng ông Ph đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông T, vợ chồng ông T được UBND xã L cắm móc, trích thửa bản đồ xác nhận vào đơn xin đất làm nhà ở trình cấp có thẩm quyền xem xét, căn cứ Nghị quyết của Quốc Hội ngày 18/10/1995 về việc thi hành Bộ luật dân sự năm 1995; thông tư liên tịch số 03/1996/TTLT ngày 10/8/1996 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao; Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lện hợp đồng dân sự năm 1991 thì thời hiệu khởi kiện vụ án của bà H đã hết, ông đề nghị Tòa án xem xét đình chỉ vụ án.

Bà Trần Thị Thu H giữ nguyên quan điểm đã trình bày ở cấp sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên; nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 29 tháng 8 năm 2017 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm vụ án, ngày 30 tháng 8 năm 2017 bà Đặng Thị H làm đơn kháng cáo, đơn của bà H làm đúng quy định tại Điều 272 của Bộ luật tố tụng dân sự, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Ngày 09 tháng 9 năm 1991 ông Hoàng Đăng Ph được UBND thị xã Đ (nay là UBND thành phố Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số G 627288 với diện tích tích 1.669m^2 (trong đó 200m^2 đất ở và 1.469m^2 đất vườn), tại thửa 117, tờ bản đồ số 4, xã Lộc Ninh. Ngày 06 tháng 5 năm 1994, ông Hoàng Đăng Ph viết giấy chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T 166m^2 đất vườn với giá 36.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đầy đủ số tiền trên. Để hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất, ngày 10/5/1994 ông Hoàng Đăng Ph làm đơn trả đất màu đã chuyển nhượng cho ông T (BL 116), căn cứ giấy trả đất của ông Ph, UBND xã L đã tiến hành cắm móc tách thửa đất và xác nhận vào đơn xin đất làm nhà ở của ông Trần Quốc T trên diện tích ông Hoàng Đăng Ph đã trả.

[3] Cuối năm 1994 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông Ph thống nhất xây tường rào ngăn cách giữa hai thửa đất đã chuyển nhượng, việc mua vật liệu và thuê thợ xây do gia đình ông Ph thực hiện, vợ chồng ông T trả 500.000 đồng tiền công và tiền vật liệu xây dựng liên quan đến diện tích đã xây trên thửa đất đã nhận chuyển nhượng của ông Ph, từ đó cho đến nay tường rào ngăn cách giữa hai thửa đất vẫn còn giữ nguyên.

[4] Vợ chồng ông T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Ph đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định, tuy nhiên vợ chồng ông Ph cho rằng GCNQSDĐ đang thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn nên chưa thực hiện được.

[5] Năm 2001 vợ chồng ông T viết giấy chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Đăng Ph cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu L. Năm 2009 thực hiện dự án mở rộng Quốc lộ 1A diện tích đất nói trên bị

thu hồi 20,4m^2 và được đền bù 31.048.800 đồng, số tiền này gia đình ông L trực tiếp nhận.

[6] Việc bà Đặng Thị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng Đăng Ph với ông Trần Quốc T và hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T, bà H với ông Nguyễn Hữu L, bà Lê Thị Ph vô hiệu là không có căn cứ, bởi lẽ: Việc ông Ph chuyển nhượng 166m^2 đất vườn với giá 36.000.000 đồng cho ông T vào ngày 06/5/1994 bà H biết và nhất trí với việc chuyển nhượng trên, bên cạnh đó lúc cán bộ địa chính xã L đến gặp bà H, ông Ph để đo, tách thửa đất có mặt bà H nhưng bà không có ý kiến gì. Mặt khác cuối năm 1994 bà H, ông Ph trực tiếp thuê thợ và mua vật liệu để xây dựng tường rào ngăn cách thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà H cũng không có ý kiến gì, năm 2010 vợ chồng ông L nhận 31.048.800 đồng tiền đền bù thu hồi đất bà H cũng không tranh chấp, điều đó thể hiện bà H biết và nhất trí việc ông Ph chuyển nhượng đất cho ông T.

[7] Tại phiên tòa bà H trình bày tại thời điểm ông Ph chồng bà chuyển nhượng thửa đất cho ông T bà không biết nhưng khoảng 3 đến 4 năm sau bà biết việc chuyển nhượng đất nói trên nên vợ chồng bà đã trao đổi với nhau để mua lại thửa đất, đến tháng 7 năm 2015 bà khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ph và ông T là không có cơ sở, bởi vì: Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm; tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết. Như vậy, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của bà H không còn để giải quyết.

[8] Đối với hợp đồng chuyển nhượng 166m^2 đất vườn giữa ông Hoàng Đăng Ph và ông Trần Quốc T lập ngày 06/5/1994, thấy: Hợp đồng chuyển nhượng đất màu giữa hai bên không thực hiện đúng quy định của Luật đất đai năm 1993, bà H là đồng sở hữu thửa đất không ký vào giấy chuyển nhượng, tuy nhiên diện tích đất nói trên đã được ông Ph làm đơn trả lại cho Hợp tác xã Q và UBND xã L, bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã giao nhận đầy đủ số tiền theo hợp đồng, quá trình sử dụng diện tích đất nói trên ông T được UBND xã L và cơ quan quản lý đất thị xã Đ cắm móc, tách thửa và xác nhận vào đơn xin cấp đất làm nhà ở, việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã hơn 20 năm các bên không có tranh chấp, theo mục 2.3 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn giải quyết

tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện theo quy định nhưng bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện và Tòa án công nhận hợp đồng. Mặt khác, tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân thủ theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch..; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng trừ trường hợp: Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó; Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Từ các quy định trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ph và ông T lập ngày 06/5/1994 không bị vô hiệu.

[9] Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/11/2001giữa vợ chồng ông Trần Quốc T , bà Trần Thị Thu H với ông Nguyễn Hữu L , bà Lê Thị Ph , thấy: Diện tích thửa đất hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng không có chứng thực của chính quyền địa phương hoặc cơ quan công chứng là không đúng quy định, tuy nhiên từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến lúc nguyên đơn khởi kiện (15 năm) vợ chồng ông L sử dụng ổn định và đã trực tiếp nộp thuế sử dụng đất, theo quy định tại điểm a, h khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đa i thì hộ ông Nguyễn Hữu L được xác định đã sử dụng đất ổ n định. Mặt khác, diện tích đất ông Ph chuyển nhượng cho ông T là đất màu có thời hạn sử dụng đến năm 1997, sau khi ông Ph trả đất vào năm 1994 thì UBND xã L đã tiến hành cắm mốc, giao đất thực địa cho ông T. Tại Công văn số 393/STNMT-TTr ngày 10/3/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình trả lời về phần diện tích đất ông Ph chuyển nhượng cho ông T thì năm 1997 thực hiện đo đạc, kiểm tra địa chính, thửa đất của ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1991 đã được tách thành hai thửa gồm: Thửa số 40 với diện tích là 1354m^2 do ông Ph đăng ký sử

dụng, thửa số 35 với diện tích 166m^2 do ông T đăng ký sử dụng (tờ bản đồ địa chính số 36 xã L được duyệt năm 1999), sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ vợ chồng ông T, vợ chồng ông Nguyễn Hữu L đã đăng ký sử dụng thửa đất và nay được đổi thành thửa số 250, tờ bản đồ số 35, bản đồ địa chính xã L mang tên chủ sử dụng đất Nguyễn Hữu L. Hiện nay giữa vợ chồng ông T, bà H với vợ chồng ông L, bà Ph không có tranh chấp, hai bên đều mong muốn thực hiện hợp đồng nên chấp nhận để các bên thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[10] Việc bà Đặng Thị H yêu cầu hủy bỏ "Đơn xin giao đất" của ông Trần Quốc T đã được UBND xã L xác nhận năm 1994, thấy: Tại khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993 quy định "Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tại Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh". Vì vậy, việc UBND xã L xác nhận vào đơn xin giao đất làm nhà ở của ông T từ năm 1994 là thủ tục hành chính của cấp xã để trình lên cấp trên xem xét theo thẩm quyền, đây không phải là quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền nên không phải là đối tượng để Tòa án xem xét hủy. Do đó yêu cầu của bà H không được chấp nhận.

[11] Đối với kháng cáo bổ sung đề ngày 20/9/2017 của bà Đặng Thị H và trình bày tại phiên tòa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H về việc cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không đưa hai người con của bà H là Hoàng Thị Thu H, sinh năm 1973 và Hoàng Đăng Ph, sinh năm 1975 vào tham gia tố tụng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các con của bà H, Hội đồng xét xử thấy: Diện tích đất ông Ph chuyển nhượng cho ông T là đất màu có thời hạn sử dụng đến năm 1997 và ông Ph đã làm đơn trả lại đất cho Hợp tác xã Q và UBND xã L từ ngày 10 tháng 5 năm 1994(BL 116), diện tích đất nói trên nhà nước cấp cho vợ chồng ông Ph không thu tiền và không phải cấp cho hộ gia đình, đây không phải đất mua từ việc đấu giá hay nhận chuyển nhượng của người khác, quá trình giải quyết vụ án hai con của bà H không yêu cầu và cũng chứng minh công sức đóng góp của mình vào diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T. Mặt khác, đơn kháng cáo bổ sung của bà H làm ngày 20/9/2017đã hết thời hạn kháng cáo và nội dung kháng cáo này đã vượt quá nội dung kháng cáo ngày 30/8/2017, tại phiên tòa bà H không trình xuất trình được lý do kháng cáo quá hạn, căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này.

[12] Đối với nội dung bà H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng 1.669m^2 đất, thấy: Ngày 09/9/1991 UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 627288 cho ông Hoàng Đăng Ph với diện tích 1.669m^2 đất (200 m^2 đất ở và 1.469 m^2 đất vườn sử dụng đến tháng 1/1997) tại thửa số 117 tờ bản

đồ số 4 xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, ngày 06/5/1994 ông Ph đã chuyển nhượng cho ông T 166m^2 đất vườn và quá trình sử dụng diện tích đất nói trên vợ chồng ông Ph đã bị Nhà nước thu hồi, đền bù 110,4 m^2 để mở rộng quốc lộ 1A (BL 111) nên diện tích đất vợ chồng ông Ph đang sử dụng không còn đủ 1.669m^2 như bà H yêu cầu, vì vậy yêu cầu của bà H không có căn cứ để chấp nhận.

[13] Trong vụ án này bà Đặng Thị H biết rõ ông Hoàng Đăng Ph chuyển nhượng 166m^2 đất vườn cho ông Trần Quốc T vào ngày 06/5/1994 và nhận đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng, việc chuyển nhượng đã hơn 20 năm bà H không có ý kiến phản đối, điều đó tương tự Án lệ số 04/2016/AL về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03/3/2010 đã được công bố theo Quyết định số 220/QĐ - CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, vì vậy cần áp dụng tương tự án lệ trên để xét xử vụ án.

[14] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ để c hấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị H đối với bản án sơ thẩm số 10/2017/DS - ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[15] Kháng cáo của nguyên đơn không được cấp phúc thẩm chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 134, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Áp dụng Án lệ số 04/2016/Al năm 2016; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí , lệ phí Toà án năm 2009; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị H đối với Bản án sơ thẩm số 10/2017/DS - ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị H về:

- Hủy "Giấy chuyển nhượng đất màu" được ký kết vào ngày 06/5/1994 giữa ông Hoàng Đăng Ph và ông Trần Quốc T;

- Hủy bỏ "Giấy giao nhận đất" giữa vợ chồng ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Thu H và vợ chồng ông Nguyễn Hữu L, bà Lê Thị Ph, được ký kết ngày 01/11/2001;

- Huỷ bỏ "Đơn xin giao đất xây dựng nhà ở gia đình" của ông Trần Quốc T đề ngày 10/5/1994, được UBND xã L xác nhận ngày 01/7/1994;

- Công nhận quyền sử dụng 1.669m^2 đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Hoàng Đăng Ph, bà Đặng Thị H.

3. Về án phí: Buộc bà Đặng Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Huế đã nộp tại biên lai số 0001167 ngày 14/7/2015 và biên lai số 0000184 ngày 07/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh QB (P9);
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADSTP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa