

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 18/2022/DS-PT

Ngày: 15/3/2022

*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 PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Chịu

Bà Vũ Ngọc Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Lê Minh Chánh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 172/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2021, thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 40/TB-TDS ngày 25/2/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần J. Địa chỉ: Buôn C, xã H, huyện K, tỉnh Gia Lai. Do ông Nguyễn Trọng Q – Chức vụ: Tổng Giám đốc làm đại diện theo pháp luật. Có mặt

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1967 và bà Võ Thị, sinh năm 1965. Nơi cư trú: Khu phố 9, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn P và bà Võ Thị L: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1990. Nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Anh N – Luật

sư Công ty Luật TNHH N – Thuộc đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt

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

- + Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên. Xin vắng mặt
- + Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Xin vắng mặt.
- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Võ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty cổ phần J trình bày: Ngày 28 tháng 12 năm 2009, Công ty TNHH một thành viên L (Hiện là công ty cổ phần J) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P và bà Võ Thị L thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11 diện tích 700 m², tại Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên. Đất đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 12 năm 2009, hợp đồng được UBND thị trấn H huyện S chứng thực ngày 28/12/2009, công ty đã trả đủ số tiền 140.000.000 đồng cho vợ chồng ông P thể hiện tại phiếu chi ngày 06 tháng 01 năm 2010, nhưng hiện nay công ty chưa sang tên. Đến ngày 11/7/2019 Công ty cổ phần J yêu cầu vợ chồng ông P, bà L giao đất nhưng không giao. Ngày 10/10/2019 UBND thị trấn H, huyện S mời các bên hoà giải nhưng không thành, nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/12/2009.

Bị đơn vợ chồng Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn P trình bày: Thửa đất chuyển nhượng cho Công ty J là do vợ chồng nhận chuyển nhượng lại của người khác vào năm 2001, đến năm 2009 do làm ăn thua lỗ không am hiểu pháp luật nên ông P tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù vợ con không đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn. Thực tế vợ chồng ông vẫn canh tác cho đến nay, nên yêu cầu tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu vợ chồng ông đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận như hợp đồng là 140.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ các Điều 116, 119, 129, 502 và 503 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; Căn cứ án lệ số Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần J và ông Nguyễn Văn P, bà Võ Thị L về việc chuyển nhượng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11 tại Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 977775, số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00697 do UBND huyện S cấp ngày 03/12/2009; buộc ông P, bà L phải thu dọn toàn bộ cây trồng, bàn giao toàn bộ thửa đất nêu trên cho Công ty cổ phần J. Công ty Cổ phần J được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

Ngày 28/5/2021 bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Võ Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên.

Ngày 01/6/ 2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên có quyết định số: 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên với nội dung đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; giao lại hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện S giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn đề nghị Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, và xử lý hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Luật sư của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm; giao lại hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện S giải quyết lại đúng quy định của pháp luật.

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 ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện S và Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện S vắng mặt đã có văn bản xin vắng mặt nên Căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS năm 2015 Tòa án vẫn xét xử vụ án.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2009.

Diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 11 diện tích 700 m², tại Khu phố 10, thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên tại thời điểm ký kết hợp đồng và tới hiện nay là đất trồng cây hàng năm khác thuộc nhóm đất nông nghiệp. Theo quy định tại điều 100 NĐ 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật đất đai 2003 “*Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có các điều kiện sau: Mục đích sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà*

nước có thẩm quyền xét duyệt; Được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc xét duyệt nhu cầu sử dụng đất theo những căn cứ quy định tại Điều 30 của Nghị định này”

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 18/12/2009, vợ chồng ông Phụng đã nhận đủ tiền nhưng chưa thực hiện việc giao đất, công ty Jonton chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền về đất đai do đó căn cứ quy định về Đất đai hợp đồng này chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Hợp đồng xác lập từ năm 2009 đến nay chưa thực hiện xong, nên cần áp dụng quy định tại Bộ luật dân sự 2015 để xem xét hiệu lực của hợp đồng ngày 28/12/2009.

Xét về điều kiện chủ thể thực hiện giao dịch : Công ty J đăng ký kinh doanh ngành nghề không liên quan đến nông nghiệp do đó theo quy định tại ND 181/2004/ND-CP khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp thì công ty phải đảm bảo điều kiện là có kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất, nên về chủ thể thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất công ty Jonton chưa hội đủ điều kiện. Mặt khác, kể từ khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2009 đến nay, công ty Jonton vẫn chưa thực hiện các điều kiện về chủ thể giao dịch đối với đất nông nghiệp, gia đình bị đơn vẫn đang trực tiếp sản xuất trên diện tích đất và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên vợ chồng ông P vào ngày 03/12/2009.

Tính đến thời điểm hiện nay công ty J vẫn chưa hội đủ điều kiện về chủ thể để tham gia hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp, quy định tại Điều 100 ND 181/ND-CP, Điều 193 Luật đất đai 2013, nên cần căn cứ Điều 117, 122 BLDS 2015 tuyên bố hợp đồng lập ngày 28/12/2009 vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, khôi phục lại tình trạng ban đầu và phạt vi phạm theo quy định của pháp luật. Nếu xử lý hậu quả thì dẫn đến mất quyền kháng cáo của đương sự, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của từng bên. Đây là tình tiết mới phát sinh ở cấp phúc thẩm nên cần hủy án sơ thẩm để giải quyết lại là phù hợp

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn cung cấp thêm một bản chính của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sự khác nhau với bản hợp đồng do nguyên đơn cung cấp kèm theo đơn khởi kiện. Hợp đồng này có thêm từ Mượn đất tại tên hợp đồng và tại mục bên chuyển nhượng có nội dung “Công ty chỉ mượn đất trong khoản 10 năm”. Tuy nhiên, phần nội dung còn lại hai hợp đồng là giống nhau đều thể hiện nội dung chuyển nhượng thửa đất 40 tờ bản đồ 11 diện tích 700 m², giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng. Hai hợp đồng do nguyên đơn và bị đơn cùng cấp có nội dung mâu thuẫn nhau, nên cần thiết phải xác minh làm rõ để đánh giá chứng cứ khách quan và giải quyết vụ án được đúng đắn.

Từ những căn cứ như trên cần chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa, hủy bản án giao lại Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 BLTTDS 2015.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện S về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn Công ty TNHH J và bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Võ Thị L. Giao lại hồ sơ cho TAND huyện S giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí:

Hoàn trả cho bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp ở Biên lai thu tiền số 0005823 ngày 11/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Sông H.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và lệ phí định giá tài sản sẽ được xác định lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện Sông Hinh (2);
- CCTHADS huyện Sông Hinh;
- P.GĐKT;
- VP-TNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Mai Tấn Hoàng