TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TP. BUÔN MA THUỘT** TỈNH ĐĂK LĂK Bản án số: **92**/2019/DS-ST *Ngày 24/10/2019 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Hạnh
- Bà Nguyễn Thị Thanh Hồng.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh – Cán bộ TAND Tp. Buôn Ma Thuột.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Ông Y Lương Byă – Kiểm sát viên.

Ngày 24/10/2019 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột đã đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 155/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 03 năm 2019 về việc *Kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2019/QĐST-DS ngày 04/10/2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Chu Thị Kim H. Sinh năm: 1981

Trú tại: đường H V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan H (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/3/2019); Địa chỉ: đường Tr Nh T, phường Th S, TP P R, tỉnh Ninh Thuận. (Có mặt).

*** Bị đơn:** Ông Chu Đức H Sinh năm: 1940

Trú tại: đường H V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Bà Chu Thị H; Sinh năm: 1948

Trú tại: đường H V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Chu Ngọc H; Sinh năm: 1984

Hiện đang bị tạm giam.

3. Bà Chu Thị Kim Th; Sinh năm: 1978

Trú tại: Tổ dân phố 5, thị trấn K, huyện Kr B, tỉnh ĐắkLắk.

4. Phòng Công chứng số 1 tỉnh ĐắkLắk; Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Tuyết M. Trụ sở: đường Tr Ch, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột; Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N– Chuyên viên Phòng tài nguyên và Môi trường; Địa chỉ: đường L N Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2019).

Bị đơn ông Chu Đức H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị H, ông Chu Ngọc H, bà Chu Thị Kim Th, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đăk Lăk và đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:** Ngày 18/5/2005 Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 424089 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3 cho hộ ông Chu Đức H, tại thời điểm này hộ ông H có 05 nhân khẩu gồm: Ông Chu Đức H, bà Chu Thị H, bà Chu Thị Kim H, ông Chu Ngọc H, và bà Chu Thị Kim Th.

Đến ngày 24/10/2008 ông Chu Đức H và bà Chu Thị H đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Chu Ngọc H mà không có ý kiến của bà Chu Thị Kim H và bà Chu Thị Kim Th. Ngày 24/12/2008 UBND thành phố Buôn Ma Thuột đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695402 đối với thửa đất nêu trên cho ông Chu Ngọc H.

Nay để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình bà Chu Thị Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H, bà Chu Thị H với ông Chu Ngọc H.

- Đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695402 đã cấp cho ông Chu Ngọc H.

***Tại bản tự khai ngày 15/4/2019 bị đơn ông Chu Đức H trình bày**:* Do con ông là Chu Ngọc H cần tiền để kinh doanh nên vợ chồng ông đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3 tại đường H V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho con ông để con ông làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Vợ chồng ông bà đã đưa giấy tờ nhà, chứng minh nhân dân, hộ khẩu gia đình cho Chu Ngọc H làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng. Sau khi ký hợp đồng và công chứng thì thửa đất trên đã được chuyển sang tên cho Chu Ngọc H. Ông bà không biết pháp luật quy định khi ký hợp đồng chuyển nhượng phải có đủ thành viên trong gia đình. Hiện tại vợ chồng ông vẫn ở trên thửa đất đã chuyển nhượng cho Chu Ngọc H. Nay con gái ông bà là Chu Thị Kim H cho rằng việc chuyển nhượng tài sản trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mình và đã làm đơn khởi kiện tại tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng trên thì ông cũng không có ý kiến gì. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 15/4/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị H trình bày: Năm 2008 con bà là Chu Ngọc H nói cần vốn để làm ăn nên vợ chồng bà đã đồng ý làm thủ tục sang tên cho Chu Ngọc H để tiện việc vay vốn Ngân hàng. Chúng tôi không biết quy định của pháp luật về luật quy định khi ký hợp đồng chuyển nhượng phải có đủ thành viên trong gia đình. Nay con gái ông bà là Chu Thị Kim H và Chu Thị Kim Th cho rằng việc chuyển nhượng tài sản trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của mình và đã yêu cầu hủy hợp đồng trên thì tôi cũng không có ý kiến gì. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 15/4/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị Kim Th trình bày: Bà ở chung với cha mẹ tại đường H V, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 24/10/2008 bố mẹ bà là Chu Đức H và Chu Thị H đã làm thủ tục sang tên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ trên cho ông Chu Ngọc H mà không có sự đồng ý hay ủy quyền của các chị em bà. Ủy ban nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột cũng đã cấp Giấy chứng nhận mới cho ông Chu Ngọc H. Nay chị Chu Thị Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng trên thì bà hoàn toàn đồng ý với việc khởi kiện trên. Đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại bản tự khai ngày 24/7/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chu Ngọc H trình bày: Ngày 24/10/2008 ông được bố mẹ bà là Chu Đức H và Chu Thị H chuyển nhượng cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 424089 do Ủy ban nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột cấp ngày 18/5/2005 và đã được Văn

phòng công chứng số 1 công chứng. bản thân ông lúc đó cũng không biết quy định của pháp luật về đất đai đối với hộ gia đình, tại thời điểm đó gia đình ông bà gồm có Chu Đức H, Chu Thị H, Thu Thị Kim H, Chu Thị Kim Th và ông. Nay chị Chu Thị Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 24/7/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột trình bày:

Ngày 18/5/2005, hộ ông Chu Đức H và bà Chu Thị H được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 424089 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 228.1m^2, lô đất tọa lạc tại phường Tự An, thành phố Buôn Ma Thuột.

Ngày 24/10/2008, ông Chu Đức H và bà Chu Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Chu Ngọc H và được phòng Công chứng số 1 Công chứng.

Ngày 04/11/2008, ông Chu Ngọc H lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695402 ngày 24/12/2008 cho ông Chu Ngọc H.

Việc UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ của các bên liên quan và kết quả xác minh thực tế để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho biết nguyên đơn chỉ có một yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H, bà Chu Thị H với ông Chu Ngọc H được xác lập và công chứng ngày 24/10/2008 là vô hiệu. Đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột thu hồi hủy, bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695402 đã cấp cho ông Chu Ngọc H vào ngày 24/12/2008 để cấp lại cho hộ ông Chu Đức H và bà Chu Thị H.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa HĐXX đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H, bà Chu Thị H với ông Chu Ngọc H được xác lập và công chứng ngày 24/10/2008. Theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 thì thời hiệu yêu cầu tòa án giải quyết đối với loại việc này là 03 năm kể từ ngày biết được sự việc. Tuy nhiên, đến năm 2019 nguyên đơn mới làm

đơn khởi kiện thì đã hết thời hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định về vụ án như sau:

[1] Xét về hình thức: Đơn khởi kiện của bà Chu Thị Kim H, Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 25 BLTTDS. Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 36 BLTTDS thì Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Xét về nội dung khởi kiện: Ngày 24/10/2008 ông Chu Đức H và bà Chu Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 228.1m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 424089 do UBND Tp. Buôn Ma Thuột cấp ngày 18/5/2005, lô đất tọa lạc tại phường Tự An, thành phố Buôn Ma Thuột cho ông Chu Ngọc H và được phòng Công chứng số 1 Công chứng. Về nguồn gốc tài sản, thửa đất trên được Ủy ban nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột cấp cho hộ ông Chu Đức H và bà Chu Thị H vào ngày 18/5/2005. Tại thời điểm cấp giấy hộ ông Chu Đức H gồm 5 người gồm: ông Chu Đức H, bà Chu Thị H và các con là Chu Thị Kim H, Chu Thị Kim Th và Chu Ngọc H, thời điểm này các con của ông H bà H đều trên 15 tuổi. Theo qui định tại Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: "*Tài sản chung của hộ gia đình gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng…tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên…"*. Như vậy, thửa đất 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 228.1m^2 đứng tên Hộ ông Chu Đức H và Chu Thị H được xác định thuộc tài sản chung của các thành viên trong gia đình ông H bà H. Theo hồ sơ chỉ có ông H bà H đứng ra ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Chu Ngọc H và được UBND Tp. Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695402 ngày 24/12/2008. Việc ông H bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất các con của ông bà là Chu Thị Kim H, Chu Thị Kim Th không biết và cũng không có giấy ủy quyền hay đồng ý chuyển nhượng. Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý"*. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H, bà Chu Thị H với ông Chu Ngọc H đã vi phạm quy định tại các Điều 108; Điều 109; Điều 128 (vi phạm điều cấm của pháp luật) Bộ luật Dân sự năm 2005; và khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H, bà Chu Thị H với ông Chu Ngọc H được xác lập và công chứng ngày 24/10/2008 là vô hiệu.

[3] Quá trình quyết nguyên đơn, bị đơn và người liên quan không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cho biết nguyên đơn chỉ có một yêu cầu khởi kiện là đề nghị tòa án Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H, bà Chu Thị H với ông Chu Ngọc H được xác lập và công chứng ngày 24/10/2008 là vô hiệu. Ngoài ra, nguyên đơn còn đề nghị tòa án kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi hủy, bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695402 đã cấp cho ông Chu Ngọc H vào ngày 24/12/2008 để cho ông Chu Đức H và bà Chu Thị H. Xét thấy đây không phải là yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án không xem xét.

[5] Xét quan điểm của đại diện viện kiểm sát Tp. Buôn Ma Thuột cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, theo khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đều có quy định: *"Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc. Người được hưởng lợi từ việc áp dụng thời hiệu có quyền từ chối áp dụng thời hiệu, trừ trường hợp việc từ chối đó nhằm mục đích trốn tránh thực hiện nghĩa vụ".* Trong vụ án này quá trình giải quyết các đương sự đều không có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với vụ án trên nên Tòa án không xem xét đến vấn đề thời hiệu. Vì vậy, việc đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[6] Về án phí: Do yêu cầu được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn ông Chu Đức H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông Chu Đức H là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn tiền án phí dân dự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 184; Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 8; Điều 108; Điều 109; Điều 122; 128 Bộ luật dân sự 2005; Áp dụng khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng khoản 2 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chu Đức H, bà Chu Thị H với ông Chu Ngọc H được xác lập và công chứng ngày 24/10/2008 là vô hiệu. (Hợp đồng công chứng số 341, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD).

2. Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk thu hồi, hủy bỏ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có mã số AN 695402 đã cấp cho ông Chu Ngọc H ngày 24/12/2008 để cấp lại cho hộ ông Chu Đức H và bà Chu Thị H.

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Chu Đức H và bà Chu Thị H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Chu Đức H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Chu Thị Kim H số tiền 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)* theo biên lai số 0012104 ngày 26/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột.

4. Về quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Đăklăk;
- VKSND Tỉnh Đăklăk;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thột;
- THSDS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Vũ Văn Tú