

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÔNG HÌNH
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 04/2017/DS-ST

Ngày : 11/8/2017

*“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 HUYỆN SÔNG HÌNH, TỈNH PHÚ YÊN

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Châu Kha.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ksor Y Thur;

2. Bà Bùi Thị Lùng

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bàn Thị Tiên – Thư ký
TAND huyện Sông Hình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Huy – Kiểm sát viên.

Lúc 09 giờ 00' ngày 11 tháng 8 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân (TAND) huyện Sông Hình. TAND huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2015/TLST-DS, ngày 11/8/2015 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2017/QĐXX-ST ngày 24/7/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H1, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970; nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Hồ D, sinh năm 1963, bà Trần Thị C, sinh năm 1964; nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên. Đều Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phan Viết T, sinh năm 1963, nơi cư trú: Khu phố 8, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1969; nơi cư trú: Khu phố 10, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên (văn bản ủy quyền ngày 26/4/2015). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 17/3/2014, các tài liệu có tại hồ sơ và lời khai nguyên đơn ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:*

Năm 1997, ông H1 bà L có nhận sang nhượng từ ông Phan Viết T một thửa đất có diện tích khoảng 10.000 m², tại khu phố 10, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hình, tỉnh Phú Yên. Năm 2000, chính quyền địa phương quy chủ

cho ông H1 thửa đất nêu trên có diện tích đo đạc thực tế là 9.252 m², thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 20.

Ngày 12/8/2000, ông H1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D bà C toàn bộ thửa đất nêu trên, giá chuyển nhượng là 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng), việc chuyển nhượng đất này bà L không biết. Vì không có đất sản xuất nên ông H1 bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là vô hiệu, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông D bà C trả lại đất và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

** Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Hồ D, bà Trần Thị C thống nhất trình bày:*

Ngày 12/8/2000, ông H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D bà C một thửa đất rẫy như ông H1 bà L đã trình bày, giá chuyển nhượng là 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn 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 H1 đến đội thuế số 1, huyện Sông Hinh để đổi tên người nộp thuế từ ông H1 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 và đã có tên trong sổ địa chính. Vì vậy, vợ chồng ông D bà C yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Viết T do đại diện ủy quyền trình bày:*

Ngày 12/9/1997, ông T chuyển nhượng thửa đất này cho ông H1 với số tiền 700.000 đồng (Bảy trăm nghìn đồng). Đến năm 2000, ông H1 chuyển nhượng lại cho ông D là thực tế, nếu việc sang nhượng đất giữa ông H1 và ông D lập vào ngày 12/8/2000 là vô hiệu, buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận thì ông T cũng yêu cầu ông H1 phải trả lại đất, còn nếu công nhận hợp đồng đất thuộc quyền sử dụng của ông D thì ông T không có ý kiến gì.

TAND huyện Sông Hinh đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ông H1 bà L thừa nhận chung sống với nhau như vợ chồng đã 20 năm nhưng không đăng ký kết hôn.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành và đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đã nộp thuế, đã sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không ai tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, xin rút yêu cầu ông Hoạch trả lại đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sông Hinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng tư cách tham gia tố tụng, tiến hành thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử, việc giao nhận văn bản tố tụng đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử (HĐXX) khách

quan, tạo điều kiện cho các bên trình bày, tranh luận. Những người tham gia tố tụng chấp hành đầy đủ nội quy phiên tòa.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: 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 (HĐTP TAND Tối cao), đề nghị HĐXX bác yêu cầu của vợ chồng ông H1 bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, HĐXX nhận định:

[1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Thửa đất tranh chấp do ông H1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Phan Viết T vào năm 1997. Năm 2000 nhà nước đo đạc và ghi tên ông H1 vào sổ mục kê thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính số 20. Ngày 12/8/2000, ông H1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông D bà C, giá chuyển nhượng là 7.200.000 đồng. Ông D bà C sử dụng ổn định từ lúc nhận chuyển nhượng đến nay không ai tranh chấp, đang trồng cây hàng năm. Hiện tại là thửa đất số 18, tờ bản đồ địa chính số 18 (đo vẽ năm 2013) diện tích 9.633,1 m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác, người sử dụng đất: Ông Nguyễn Hồ D (BL 230), có tứ cận: Đông giáp đất ông Đoàn Đình H3, Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Q, Nam giáp đất ông Ma O, Bắc giáp đất ông Trịnh Xuân H4 và đất đang tranh chấp giữa ông Hoạch và ông Duy.

[2] Bà L cho rằng đất là tài sản chung của bà và ông H1, bà không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông D bà C. Xét thấy, bà L và ông H1 không có đăng ký kết hôn, không được pháp luật công nhận là vợ chồng. Đất có nguồn gốc do ông H1 nhận chuyển nhượng từ ông T, đất không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L và ông H1. Ngoài ra, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông H1 và ông D, không liên quan gì đến bà L. Tài sản được mang đi giao dịch không phải là tài sản chung của vợ chồng nên ông H1 có toàn quyền định đoạt và tự mình chịu hậu quả pháp lý của các giao dịch dân sự do mình xác lập.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Đất chuyển nhượng đang tranh chấp chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, những người quản lý, sử dụng, chuyển nhượng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tên trong sổ địa chính hoặc sổ đăng ký quản lý ruộng đất nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Viết T cho ông H1 vào ngày 12/9/1997 và ông H1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D bà C đều vi phạm cả về hình thức (*vi phạm Điều 707 BLDS 1995, Điều 689 BLDS 2005*) và nội dung hợp đồng (*vi phạm khoản 1 Điều 30 Luật đất đai 1993, Điều 50 Luật đất đai 2003 và Điều 100; 188 Luật đất đai 2013*).

Tuy nhiên, căn cứ điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TAND Tối cao, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, đối với đất đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai 2003, mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Hơn nữa, việc chuyển nhượng đất giữa ông H1 và ông D là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, đạo đức xã hội, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đất không được chính quyền địa phương chứng thực là vi phạm, nhưng thời điểm này trình độ hiểu biết pháp luật của người dân còn hạn chế, đa số người dân khi chuyển nhượng đất đều viết giấy tay và tin tưởng nhau cùng thực hiện hợp đồng. Sau khi chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất hơn 14 năm không ai tranh chấp và để đảm bảo tình hình an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội tại địa phương, HĐXX căn cứ quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TAND Tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông D có hiệu lực.

[4] Về yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Viết T: Ông T có yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông T không nộp tiền tạm ứng án phí và ngày 02/8/2017 ông T có đơn rút yêu cầu độc lập. Xét thấy, việc rút yêu cầu của ông T là tự nguyện nên HĐXX chấp nhận nên không xem xét yêu cầu này.

[5] Về chi phí định giá: 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.

[6] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 100, 188 Luật đất đai 2013; Điều 122, 223, 698 BLDS 2005; Điều 688 BLDS 2015; Điều 147, 165 BLTTDS 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 H1 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 m², có tứ cận: Đông giáp đất ông Đoàn Đình H3, Tây4

giáp đất ông Nguyễn Văn Q, Nam giáp đất ông Ma O, Bắc giáp đất ông Trịnh Xuân H4 và đất đang tranh chấp giữa ông Hoạch và ông Duy, tọa lạc tại Khu phố 10, thị trấn Hai Riêng, huyện Sông Hinh, tỉnh Phú Yên.

* Về chi phí định giá: Nguyên đơn phải chịu 1.900.000 đồng (Một triệu chín trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá, nguyên đơn đã nộp đủ.

* Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 02884 ngày 18 tháng 3 năm 2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Sông Hinh.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện Sông Hinh (02);
- Chi cục THADS huyện Sông Hinh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Bùi Châu Kha