TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 137/2023/DS-PT
Ngày: 28-6-2023
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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Học – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:** Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 158/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 204/2022/QĐ-PT ngày 14/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐ-PT ngày 06/01/2023 và số 31/2023/QĐ-PT ngày 02/02/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 72/2023/QĐ-PT ngày 23/2/2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 397/TB-TA ngày 19/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 358/2023/QĐ-PT ngày 15/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
- Ông Ngô Thanh P, sinh năm 1956.
- Bà Bùi Thị P, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Khu phố L, phường T, Thành phố H, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

2. Bị đơn:
- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965.

- Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai – Bà T có mặt, ông H vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông H: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2022) – có mặt.

Người kháng cáo: Ông Ngô Thanh P và bà Bùi Thị P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện ngày 15/01/2022, bản tự khai và các lời khai tiếp theo tại Tòa nguyên đơn Ngô Thanh P, bà Bùi Thị P do anh Nguyễn Trung H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 21 tháng 03 năm 2014 ông Ngô Thanh P, bà Bùi Thị P có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim T phần đất diện tích 18.853m^2, thuộc thửa đất số 466 và 655, tờ bản đồ số 04, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá 1.600.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2014 (bản viết tay), không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và ông P, bà P đã thanh toán tiền xong cho ông H, bà T. Khi chuyển nhượng thửa đất trên ông H, bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số O 909690 ngày 20/9/1999. Sau khi nhận chuyển nhượng, 02 thửa đất trên nằm trong quy hoạch Dự án sân bay Quốc tế Long Thành nhà nước sẽ thu hồi và được bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định. Tuy nhiên, vào ngày 24 tháng 9 năm 2021 vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim T có đơn đề nghị từ chối nhận suất tái định cư đối với Quyền sử dụng đất Số O 909690 ngày 20/9/1999 của ông P, bà P.

Nhận thấy, tài sản nói trên là tài sản hợp pháp của ông P, bà P. Vì vậy, kể từ thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông H, bà T không còn quyền đối với tài sản trên nữa, nên việc làm đơn từ chối nhận suất tái định cư gửi đến Ủy ban nhân dân huyện L; Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L; UBND xã B, huyện L là trái quy định pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà P.

Nay, ông Ngô Thanh P, bà Bùi Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21 tháng 03 năm 2014 giữa Ngô Thanh P, bà Bùi Thị P với ông Nguyễn Văn H, Trần Thị Kim T có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 466, 655, tờ bản đồ số 04 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai, diện tích: 18.853 m^2, trong đó, có 300m^2 đất ở nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số O 909690, ngày 20/9/1999.

** Tại bản khai ngày 08/3/2022 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, bị đơn bà Trần Thị Kim T, ông Nguyễn Văn H do ông Nguyễn Trọng T đại diện theo ủy*

quyền trình bày: Ngày 21 tháng 3 năm 2014, vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P, bà P phần đất diện tích 18.853m^2, thuộc thửa đất số 466, 655, tờ bản đồ số 04 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai, hai bên đã thực hiện giao tiền, giao đất cho nhau xong.

Do, các thửa đất trên thuộc dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành nên Nhà nước không cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để hợp thức hóa việc chuyển quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà cùng vợ chồng ông P, bà P có lập hợp đồng ủy quyền (ủy quyền quyền sử dụng đất) đối với các thửa đất số 466, 655, tờ bản đồ số 04, diện tích 18.853m^2 (có 300m^2 đất ONT), có công chứng của Phòng Công chứng số 04, tỉnh Đồng Nai ký công chứng số: 234/2014, ngày 31/3/2014. Nội dung ủy quyền, vợ chồng bà không ủy quyền cho vợ chồng ông Ngô Thanh P nhận tái định cư khi nhà nước thu hồi các thửa đất số 466 và 655, tờ bản đồ số 04, diện tích 18.853m^2, để làm dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành. Từ đó đến nay vợ chồng bà không có tranh chấp, không gây khó khăn gì liên quan đến các hợp đồng nêu trên đối với vợ chồng ông Ngô Thanh P.

Đến năm 2020, ông Ngô Thanh P đã đứng ra kê khai tài sản trên đất và đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ về đất và các khoản hỗ trợ khác khi nhà nước thu hồi đất làm dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành theo hợp đồng ủy quyền. Nhà nước đã thu hồi giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Hiện tại ông Ngô Thanh P đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ của nhà nước xong.

Nay, vợ chồng ông P, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21 tháng 3 năm 2014 là không hợp lý. Vì, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 3 năm 2014 là bản viết tay, không được công chứng nhưng cũng đã thỏa thuận thực hiện xong, tại thời điểm chuyển nhượng cũng không ai có ý kiến thắc mắc gì. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh P, bà Bùi Thị P đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 09/8/2022, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/3/2014 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên được ký vào ngày 31/3/2014, các bên không ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng các bên vi phạm về hình thức, đất chuyển nhượng đã được thu hồi để thực hiện Dự án Cảng hàng không Quốc tế Long Thành. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn gửi đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc áp dụng pháp luật: Các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện giao đủ tiền và đất chuyển nhượng cho nhau, thực hiện xong nghĩa vụ hợp đồng vào ngày 31/3/2014 khi Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực, cấp sơ thẩm áp dụng để giải quyết tranh chấp là chưa phù hợp. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 để xem xét giải quyết, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về kháng cáo, xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa các bên ngày 31/3/2014 nhận thấy:

[2.1] Về nội dung: Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất số 466 và số 655, tờ bản đồ số 04 xã C, huyện L bị đơn ông Huynh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và còn trong thời hạn sử dụng, bị đơn biết đất nằm trong quy hoạch của Dự án Cảng hàng không Quốc tế Long Thành nhưng tự nguyện nhận chuyển nhượng. Theo các tài liệu được thu thập thể hiện Dự án được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt vào các năm 2005 và 2011. Ngày 23/01/2013, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 288/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện L và giao UBND huyện L triển khai thực hiện quyết định. Năm 2020, UBND huyện L ban hành quyết định thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ do thu hồi các thửa đất của bị đơn ông H. Ngày 23/10/2020, nguyên đơn ông P bàn giao đất để thực hiện dự án. Trong quá trình này, theo xác định của UBND huyện L tại văn bản số 4609/UBND-NC thì chưa thấy văn bản nào của cấp có thẩm quyền liên quan đến việc cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vùng quy hoạch dự án.

[2.2] Về hình thức: Hợp đồng ký giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 và các Điều 689, 691, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là không đảm bảo về hình thức. Tại Điều 134 của 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 theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu nhưng trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các bên đương sự không có yêu cầu. Do vậy, theo quy định tại các Điều 122, 124 và 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng ký giữa các bên là vô hiệu.

[2.3] Theo nhận định nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa các bên vô hiệu do vi phạm về hình thức, đồng thời đất chuyển nhượng đã được thu hồi để thực hiện dự án. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo.

[2.4] Ngoài việc ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn còn ký Hợp đồng ủy quyền cho nguyên đơn để thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng. Ngày 21/10/2020, UBND huyện L ban hành Quyết định số 6367/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án và Quyết định số 6221/QĐ-UBND ngày 21/10/2020 về việc phê duyệt bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Văn H. Căn cứ hợp đồng ủy quyền, nguyên đơn ông P đã trực tiếp nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao đất để thực hiện dự án vào ngày 23/10/2020. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[3] Về nghĩa vụ chịu án phí: Ông P, bà P phải chịu án phí sơ thẩm theo bản án sơ thẩm đã tuyên. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà P phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp; ông P là người cao tuổi, có đơn đề nghị nên được miễn theo quy định.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Thanh P và bà Bùi Thị P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 134, 689, 691, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh P, bà Bùi Thị P đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Kim T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Thanh P và bà Bùi Thị P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0005221 ngày 19/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Ông P, bà P đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Thanh P được miễn, hoàn trả ông P tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006071 ngày 16/8/2022. Bà Bùi Thị P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006375 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Bà P đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Hưng