

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 93/2018/DS-PT

Ngày: 16/10/2018

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 Nguyễn Việt Hùng và bà Lê Thị Thái Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Đào Trọng P – sinh năm 1954, bà Huỳnh Thị Q – sinh năm 1955; Nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

Ông P ủy quyền cho bà Q tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền lập ngày 11/4/2017. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Ngọc C – Luật sư Văn phòng luật sư N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên.

- *Bị đơn:* Ông Trần Quốc T, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt

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

Anh Đào Trọng P, sinh năm 1978; Có mặt

Anh Đào Trọng S (tên gọi khác Đào Trọng E), sinh năm 1980;

Anh Đào Trọng C, sinh năm 1983;

Chị Đào Thị Mỹ D, sinh năm 1986;

Chị Đào Thị Cẩm N, sinh năm 1988;

Đồng cư trú tại: Thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

Cùng ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Q theo giấy ủy quyền lập ngày 11/4/2017.

Bà Ngô Thị Tuyết S, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

Ủy quyền cho ông Trần Quốc T theo giấy ủy quyền ký ngày 09/8/2017.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2006 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn vợ chồng ông Đào Trọng P, bà Huỳnh Thị Q thống nhất với người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày:

Năm 1995, hộ gia đình ông Đào Trọng P và bà Huỳnh Thị Q (vợ chồng Ông P bà Q) được Nhà nước giao một thửa ruộng theo Nghị định 64/CP có diện tích 1.300m², thửa 148, tờ bản đồ số 06 loại đất lúa, ở xứ đồng Ô, thuộc đất xâm canh xã H. Sau khi được Nhà nước giao đất, hộ gia đình Ông P bà Q trực tiếp canh tác trên diện tích đất nói trên, đến năm 1999 vì điều kiện sức khỏe, các con còn đi học nên vợ chồng Ông P bà Q chuyển nhượng thửa đất ruộng trên cho ông Trần Quốc T (ông T) canh tác với giá 04 chỉ vàng y 99. Hai bên có viết giấy tay không qua xác nhận của chính quyền địa phương, thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng đến năm 2015 khi Nhà nước thu hồi và phân chia lại. Nay diện tích đất tranh chấp Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhà máy lọc dầu V và lên phương án bồi thường, hỗ trợ. Vợ chồng Ông P bà Q đã nhiều lần yêu cầu ông T giao trả lại, nhưng ông T không trả mà còn tự ý đi kê khai để được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, nên vợ chồng Ông P bà Q yêu cầu ông T giao toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cùng khoản tiền bồi thường, hỗ trợ.

Hiện nay giấy chuyển nhượng viết tay thời điểm đó vợ chồng Ông P bà Q không còn lưu giữ, đồng thời không thừa nhận giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp – đất trồng lúa ngày 17/9/1997 mà ông T cung cấp nhưng không yêu cầu giám định, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Quốc T trình bày: Ngày 17/9/1997, vợ chồng Ông P bà Q chuyển nhượng cho ông T một thửa ruộng giao theo

Nghị định 64/CP với tổng diện tích 1.300m², thửa 148, tờ bản đồ số 06 loại đất lúa, ở xứ đồng Ô, thuộc đất xâm canh xã H. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng bằng giấy tay không qua xác nhận của chính quyền địa phương, với nội dung ông T toàn quyền sử dụng muốn làm gì thì tùy ông T. Nếu sau này Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân nào xâm hại đến phần đất ấy cũng như thu hồi để bồi thường hay chuyển đổi thì ông T được quyền hưởng thụ toàn bộ phần bồi thường dưới bất kỳ hình thức nào cho dù phần bồi thường đó có giá trị bao nhiêu, có quyền sử dụng khi nào Nhà nước thu hồi lại đất thì ông T hoàn trả lại. Còn Nhà nước không thu hồi thì ông T có quyền sử dụng luôn, đồng thời ông T có quyền hưởng mọi quyền lợi. Vợ chồng Ông P bà Q đã giao diện tích ruộng nêu trên và ông T đã giao đủ 08 lạng vàng y 99 như đã thỏa thuận. Sau đó, ông T là người trực tiếp sử dụng và canh tác trên diện tích đất ruộng nói trên từ năm 1997 cho đến khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án Nhà máy lọc dầu V thì ông T đứng ra kê khai quyền sử dụng đất. Trong suốt quá trình sử dụng và canh tác ông T luôn đóng thuế cho Nhà nước, sử dụng canh tác liên tục và không bị ai tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh P, anh S, anh C, chị D, chị N (do bà Q làm đại diện) trình bày: Tại thời điểm Nhà nước giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ gia đình ông Đào Trọng P, thì trong hộ gồm có 07 thành viên, tuy nhiên việc ông Đào Trọng P tự ý đứng ra làm giấy chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của các con là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên còn lại. Do đó, yêu cầu ông T giao toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cùng khoản tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Tuyết S (do ông T đại diện theo ủy quyền) trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông P bà Q.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đào Trọng P, bà Huỳnh Thị Q và ông Trần Quốc T là vô hiệu toàn bộ.

Ông Đào Trọng P, bà Huỳnh Thị Q được nhận số tiền 48.100.000 đồng (*Bốn mươi tám triệu một trăm nghìn đồng*) tương ứng giá trị diện tích 1.300m² loại đất lúa, thửa đất số 148, tờ bản đồ 06 ở xứ đồng Ô, thuộc đất xâm canh xã H.

Buộc ông Đào Trọng P, bà Huỳnh Thị Q phải trả lại cho ông Trần Quốc T 04 (Bốn) chỉ vàng y 99 và tiền chênh lệch giá là 17.250.000 đồng (*Mười bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/10/2017, bị đơn ông Trần Quốc T kháng cáo không đồng ý với nội dung quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Luật sư của nguyên đơn cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn vắng mặt nên không nói rõ khoản tiền chuyển nhượng, không cung cấp bản gốc của giấy chuyển nhượng lập ngày 17/9/1997, các khoản tiền hỗ trợ, bồi thường phải do người trực tiếp sử dụng đất nhận, nên yêu cầu xem xét hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo xin được nhận tiền vàng như bản án sơ thẩm, nhưng phải được nhận các khoản bồi thường hỗ trợ còn lại do UBND huyện Tây Hòa quyết định cụ thể và yêu cầu phải giải quyết trong cùng một vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và HĐXX tuân theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng; Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm, giao lại cho TAND huyện Đ giải quyết lại theo 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp quyền được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất, nhưng cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, cần xác định lại là “Tranh chấp quyền được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất” đối với thửa đất số 148, thuộc tờ bản đồ 06 với diện tích 1.300m² để giải quyết là phù hợp

[2] *Về kháng cáo của bị đơn ông T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ruộng nói trên cho ông T để ông T được nhận toàn bộ các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất đối với thửa đất 148 thuộc tờ bản đồ 06, diện tích 1.300m²*:

Năm 1999, giữa v/c Ông P bà Q và ông T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 148, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.300 m², loại đất lúa, ở xứ Ô, thuộc đất xâm canh xã H. Giá chuyển nhượng là 04 chỉ vàng y 99. V/c Ông P bà Q đã giao đất ông T đã giao tiền, hoàn thành xong giao dịch.

Nguồn gốc diện tích 1.300m² đất: Theo xác nhận của UBND xã H, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đ và trích lục hồ sơ địa chính thì thửa đất số 148, thuộc tờ bản đồ 06 bản đồ giải thửa, với diện tích 1.300m². Theo sổ địa chính là thửa 111, tờ bản đồ 117D, diện tích 1.345m² đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình Ông P bà Q vào năm 1995 theo Nghị định 64/CP gồm Ông P, bà Q, anh P, anh S, anh C, chị D và chị N. Thời điểm chuyển nhượng, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Ông P bà Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xuất trình giấy gốc chuyển nhượng đất nông nghiệp lập ngày 17/9/1997, có chữ ký của v/c Đào Trọng P và Trần Quốc T kèm theo đơn xin xác nhận của hợp tác xã nông nghiệp kinh doanh xã H, nhưng nguyên đơn không thừa nhận chữ ký và yêu cầu giám định chữ ký. Đồng thời hai bên đều yêu cầu khoản tiền bồi thường thiệt hại gồm tiền chênh lệch giá theo giá thị trường hiện nay và khoản tiền không sản xuất trong 03 vụ; khoản tiền bồi thường, các khoản tiền hỗ trợ khác, tạo công ăn việc làm cho người trực tiếp sản xuất do Nhà nước thu hồi đất và phải giải quyết trong cùng một vụ án mới đảm bảo quyền lợi cho đương sự, thực tế các khoản hỗ trợ khác chưa được tính chi tiết cần phải làm rõ, cần thiết phải đưa cơ quan quản lý đất đai liên quan đến việc bồi thường do thu hồi đất ở địa phương vào tham gia tố tụng. Đây là tình tiết mới phát sinh ở cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần chấp nhận yêu cầu của hai bên đương sự và quan điểm của VKS tại phiên tòa, hủy bản án sơ thẩm giao lại cho TAND huyện Đ giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về án phí: Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự được xác định lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ giữa nguyên đơn v/c bà Huỳnh Thị Q và bị đơn ông Trần Quốc T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Hoàn lại cho ông Trần Quốc T 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0003953 ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tỉnh Phú Yên (02);
- TAND huyện Đ (02);
- Chi cục THADS huyện Đ;
- P. GĐKT (01);
- P. TCCB (01);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Mai Tấn Hoàng