

Bản án số: 204/2022/DS-PT

Ngày: 14/9/2022

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Tào

Các thẩm phán:

Ông Phạm Việt Cường

Ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh**, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Tấn Ánh**, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2022 về “*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2169/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Phụng H, sinh năm 1959;

Địa chỉ: thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm K, sinh năm 1953. Vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1977. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1977. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T. Vắng.
2. Ủy ban nhân dân xã S, huyện T. Vắng.
3. Bà Lê Thị M, sinh năm 1952;
4. Anh Phạm Văn S, sinh năm 1973;
5. Chị Phạm Thị D, sinh năm 1981.
6. Anh Phạm Văn P, sinh năm 1984;
7. Chị Phạm Thị T, sinh năm 1990;
8. Chị Phạm Thị T, sinh năm 1992;
9. Chị Phạm Thị Thu S, sinh năm 1994;
10. Bà Mạch Thị Kim L, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Đều vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn là ông Lê Phụng H, bị đơn là ông Phạm K và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/5/2018, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Phụng H trình bày:

Năm 2000 ông Phạm K có chuyển nhượng cho ông diện tích đất 2000m² (đất HNK) số thửa 189, tờ bản đồ 4D tọa lạc tại thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên bằng giấy viết tay với điều kiện là chuyển nhượng lâu dài, sau này có thay đổi chính sách gia đình ông cũng không tranh chấp, giá chuyển nhượng là 2.500.000đ. Sau khi làm giấy chuyển nhượng nhiều lần ông yêu cầu ông K giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển tên, nhưng ông K không thực hiện. Kể từ khi nhận chuyển nhượng gia đình ông H canh tác và nộp thuế cho nhà nước đầy đủ. Năm 2015 con ông Phạm K là ông Phạm Văn H ra đòi đất để canh tác với lý do năm 2007 ông Phạm K đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông H và ông H đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng tháng 5/2016 ông xuống giống mỳ thì gia đình ông H dùng vũ lực đem bò cày lên phá tài sản hoa màu và chiếm đất canh tác từ đó đến nay xâm phạm quyền lợi của ông. Việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H năm 2007 trong khi người đang canh tác trên đất là ông là không đúng, nên ông yêu cầu công nhận diện tích tranh chấp trên thuộc quyền sử dụng đất của gia đình ông và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 708398, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H0098512 do UBND huyện T cấp cho ông Phạm Văn H, bà Mạch Thị Kim L ngày 30/9/2007.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

- Ông Phạm K trình bày: Ông thừa nhận vào năm 2000 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp trên cho ông Lê Phụng H, nhưng ông chỉ chuyển nhượng trong thời hạn 15 năm nhà nước giao khoán. Năm 2007 ông đã làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất tranh chấp trên cho vợ chồng con trai ông là ông Phạm Văn H và bà Mạch Thị Kim L và vợ chồng ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Phạm Văn H trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do nhà nước cân đối theo NP 64/CP cho hộ gia đình ông gồm 09 người: Cha Phạm K, mẹ Lê Thị M; các con: Phạm Văn S, Phạm Thị D, Phạm Văn P, Phạm Thị T, Phạm Thị T, Phạm Thị Thu S, Phạm Văn H. Năm 2007 cha mẹ và các anh em tặng cho toàn bộ diện tích đất tranh chấp trên và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007. Đến năm 2015 hết thời hạn 15 năm giao đất nên ông ra đòi lại, đến năm 2016 ông H trả đất cho vợ chồng ông cạnh tác cho đến nay, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị M; Phạm Văn S, Phạm Thị D, Phạm Văn P, Phạm Thị T, Phạm Thị T, Phạm Thị Thu S, Phạm Văn H: Trình bày như bị đơn và đề nghị tòa xét xử theo pháp luật.

Bà Mạch Thị Kim L là vợ của ông Phạm Văn H: Trình bày như ý kiến của bị đơn.

Bà Trần Thị Thu Hà vợ của nguyên đơn trình bày như nguyên đơn, đề nghị tòa công nhận hợp đồng.

UBND huyện T trình bày: Theo hồ sơ địa chính, hộ ông Phạm K được Nhà nước cân đối giao đất tổng diện tích 12.429m² (gồm 400m² đất ở, 11.153m² đất HNK và 676m² đất trồng lúa và 200m² đất quy hoạch thổ cư). Năm 2007, ông Phạm K lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất với tổng diện tích 2.260m², gồm 02 thửa: số 189, tờ bản đồ 4D, diện tích 2.000m² đất HNK và thửa 359(1), tờ bản đồ 4D, diện tích 260m² (100m² đất ở và 160m² đất HNK) cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Mạch Thị Kim L theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã S chứng thực ngày 09/8/2007 và được UBND huyện T cấp 02 giấy chứng nhận QSDĐ cùng ngày 30/9/2007 có số phát hành AG708398 và AG 708399. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp này đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện) thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2003, Điều 151 Nghị định 181/2004/ND-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không có cơ sở.

UBND xã S trình bày: Thửa đất tranh chấp thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ 4D, diện tích 2.000m² đất HNK tại thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên. Nguồn gốc đất được nhà nước cân đối giao theo ND 64/CP cho hộ gia đình ông Phạm K. Tại thời điểm giao đất, hộ gia đình ông Phạm K được cân đối giao cho 09 nhân khẩu, cụ thể: ông Phạm K (chủ hộ), bà Lê Thị M (vợ); các con: Phạm Văn S,

Phạm Thị D, Phạm Văn P, Phạm Thị T, Phạm Thị T, Phạm Thị Thu S, Phạm Văn H, nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, 167, 227, 228 BLTTDS; Điều 31, 32

Luật TTHC; Điều 131, 136, 139, 707 BLDS 1995; Điều 133, 688 BLDS 2015;

Điều 106 Luật đất đai 2003; Điều 12, 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phụng H theo đơn khởi kiện ngày 03/5/2018 về việc “Yêu cầu công nhận đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2000 giữa ông Phạm K và ông Lê Phụng H và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0098512 do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2007 đứng tên ông Phạm Văn H và bà Mạch Thị Kim L”. Vì không có căn cứ pháp luật.

2. Tuyên bố đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2000 giữa ông Lê Phụng H và ông Phạm K bị vô hiệu.

3. Buộc ông Phạm K phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Phụng H số tiền 2.500.000 đồng về khoản tiền chuyển nhượng đất đã nhận và phải bồi thường cho ông Lê Phụng H số tiền phạt vi phạm tương ứng với mức độ lỗi là 178.500.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 181.000.000 đồng (Một trăm tám mươi một triệu đồng). Đối với diện tích đất thửa số 189, tờ bản đồ 4D, diện tích 2000m² (đo đạc thực tế 1.977,7m²), đất HNK tọa lạc tại thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0098512 do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2007 đứng tên Phạm Văn H, Mạch Thị Kim L đã được ông Lê Phụng H giao cho bị đơn năm 2016.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu lãi, theo, mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/5/2022 nguyên đơn ông Lê Phụng H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 31/5/2022 bị đơn Phạm K kháng cáo yêu cầu áp dụng giá nhà nước để xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu vì là đất hàng năm khác và xác định lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Ngày 31/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng

chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc ông H phải chịu tiền án phí theo quy định.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên và kháng cáo của ông Lê phụng H; sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Phụng H; bị đơn ông Phạm K và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên; nhận thấy:

Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 189, tờ bản đồ 4-D, diện tích 2.000m², loại đất HNK tọa lạc tại thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên, được nhà nước cân đối theo ND 64/CP cho hộ gia đình ông Phạm K. Tại thời điểm giao đất, hộ gia đình ông Phạm K được cân đối giao cho 09 nhân khẩu gồm: ông Phạm K (chủ hộ), bà Lê Thị M (vợ); các con: Phạm Văn S, Phạm Thị D, Phạm Văn P, Phạm Thị T, Phạm Thị T, Phạm Thị Thu S, Phạm Văn H, với tổng diện tích được cấp là 12.429m² (trong đó 400m² đất ở, 11.153m² đất trồng cây hàng năm khác, 676m² đất trồng lúa và 200m² đất quy hoạch thổ cư).

Ngày 10/11/2000, ông Phạm K chuyển nhượng diện tích đất 2.000m² cho ông Lê Phụng H với giá 2.500.000đ; xét thấy: Tuy tại Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có chữ ký chủ đất là ông Phạm K, vợ chồng ông Phạm Văn H (con ông K), Mạch Thị Kim L (vợ ông H), còn các thành viên khác trong gia đình gồm bà Lê Thị M (vợ ông K) và các con: Phạm Văn S, Phạm Thị D, Phạm Văn P, Phạm Thị T, Phạm Thị T, Phạm Thị Thu S không ký, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2000 đến năm 2015 không ai tranh chấp. Vợ và các con ông K đều cư trú tại nơi có diện tích đất chuyển nhượng này, biết vợ chồng ông H sản xuất nhưng không có ý kiến gì là mặc thừa nhận, phù hợp với tinh thần Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 04/6/2016. Chỉ khi xảy ra sự việc tranh chấp các thành viên trong gia đình cho rằng không biết việc chuyển nhượng đất là không có cơ sở, bởi lẽ tất cả các hộ dân sống và có đất canh tác trong khu vực này, như ông Trần P, bà Phan Thị L, ông Trần Quang Y, ông Nguyễn Bá K, ông Bùi Tất S, bà Nguyễn Thị H và bà Phan Thị Diễm T đều biết việc chuyển nhượng đất giữa ông K và ông H. Đồng thời xác định ông H trực tiếp canh tác, sản xuất từ khi mua năm 2000 đến năm 2015.

Mặt khác, đất nông nghiệp được cân đối theo Nghị định 64/CP cho 09 nhân khẩu của hộ gia đình ông K với tổng diện tích là 11.829m²; bình quân mỗi nhân

khẩu là 1.314m². Do đó, việc ông K và ông H là 02 nhân khẩu trong hộ gia đình chuyển nhượng 2.000m² đất thì cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong gia đình; không trái với quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về sở hữu chung của các thành viên gia đình “*Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại Bộ luật này...*”.

Do đó, có đủ cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2000 được ký kết giữa ông Phạm K, Phạm H với ông Lê Phụng H. Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2000 được ký kết giữa ông Phạm K, Phạm H với ông Lê phụng H là hợp pháp, nên hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Phạm K, bà Lê Thị M với vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Mạch Thị Kim L lập ngày 09/8/2007 đối với phần tặng cho thửa đất số 189; đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00985/2 ngày 30/9/2007 của UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Mạch Thị Kim L, đối với thửa đất số 189 tờ bản đồ 4-D, diện tích 2.000m², tại thôn L, xã S, huyện T.

[2]. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phạm K và ông Phạm Văn H phải chịu 11.000.000 đồng (ông K và ông H đã nộp đủ).

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm K, vì là người cao tuổi.

- Ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm K, vì là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm K. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên và kháng cáo của ông Lê Phụng H; sửa án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 209, 212 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 04/6/2016; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phụng H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2000 được ký kết giữa ông Phạm K, Phạm H với ông Lê phụng H là hợp đồng hợp pháp.

- Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Phạm K, bà Lê Thị M với vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Mạch Thị Kim L lập ngày 09/8/2007 đối với phần tặng cho thửa đất số 189.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00985/2 ngày 30/9/2007 của UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Mạch Thị

Kim L, đối với thửa đất số 189 tờ bản đồ 4-D, diện tích 2.000m², tại thôn L, xã S, huyện T.

- Buộc ông Phạm K, ông Phạm Văn H đại diện cho hộ gia đình phải giao trả cho ông Lê Phụng H diện tích đất 2.000m² thuộc thửa đất số 189 tờ bản đồ 4-D, tại thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Ông Lê Phụng H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2]. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phạm K và ông Phạm Văn H phải chịu 11.000.000 đồng (ông K và ông H đã nộp đủ).

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm K, vì là người cao tuổi.

- Ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm K, vì là người cao tuổi.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao - Vụ GDKT II;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào