

Bản án số: 30/2019/DS-PT

Ngày 24 - 4 - 2019

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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Xuân Thành**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Cường**

Ông **Đặng Kim Nhân**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Phương Liên**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:* Ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 4 năm 2019, 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 27/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2018; về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2019/QĐ-PT ngày 25/3/2019, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:*

- Bà **Trần Thị B**, sinh năm 1940; vắng mặt.

- Ông **Trần Văn P**, sinh năm 1953; vắng mặt.

Cùng trú tại: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

- Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1958; Nơi cư trú: thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Vắng mặt.

- Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1964; Nơi cư trú: Tp. T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà B, ông P, bà M, bà T:
Chị **Phạm Bảo T1**, sinh năm 1986; Nơi cư trú: thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt.

* *Bị đơn:* Bà **Trần Thị T2**, sinh năm 1952; Nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Anh **Lê Hữu T**, sinh năm 1981; Nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên, có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1958; Nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- Bà **Trần Thị Hồng P**, sinh năm 1960; Nơi cư trú: huyện P, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- Ông **Trần Văn K** (chết).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn K gồm:

- **Trần Thị T3**, sinh năm 1968, vắng mặt.

- **Trần Thị L**, sinh năm 1969, vắng mặt.

- **Trần Thị H**, sinh năm 1972, có mặt.

- **Trần Văn H**, sinh năm 1975, có mặt.

- **Trần Tây N**, sinh năm 1982, có mặt.

- **Trần Văn U**, sinh năm 1991, vắng mặt.

Cùng trú tại: thôn Đ, xã H, huyện P, Phú Yên.

- Chị **Trần Thị Thanh K**, sinh năm 1984; Hiện cư trú tại: 5801 East Shirley Lane Apt. 306 Montgomery, AL 36117, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: chị **Phạm Bảo T1**, sinh năm 1986; Nơi cư trú: Tp. T, tỉnh Phú Yên, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/02/2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 21/8/2017 tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bà các đồng nguyên đơn ủy quyền cho bà Phạm Bảo T1 trình bày:

Nguyên trước đây, cha của các đồng nguyên đơn là ông Trần Đ thấy bà Trần Thị T2 (là cháu bà con xa) có hoàn cảnh khó khăn nên cho ở nhờ trên một khoảnh đất nhỏ trồng tre của gia đình, nằm trong thửa đất số 91, tờ bản đồ số 7 theo Chứng thư kiến điền do Trường ty Điền Địa Phú Yên cấp ngày 16/8/1963.

Ngày 18/6/2000, ông Trần Đ và bà Trần Thị T2 có lập giấy chuyển nhượng một phần đất tre. Sau khi ông Trần Đ chết (năm 2005), bà Trần Thị T2 tự ý chặt tre, xây dựng chuồng heo, ngày càng lấn chiếm đất ra phía sau với diện

tích khoảng 30m², mà không hỏi bất kỳ ý kiến ai trong gia đình của nguyên đơn. Khi cháu nội đích tôn của ông Trần Đ là ông Trần Văn H tiến hành trồng trụ, làm hàng rào để ngăn cản thêm sự lấn chiếm của gia đình bà T2 thì xảy ra tranh chấp, bà T2 cho rằng đất này do gia đình bà T2 mua của ông Trần Đ vào năm 2000.

Giấy chuyển nhượng một phần đất tre lập ngày 18/6/2000 giữa ông Trần Đ và bà Trần Thị T2 vi phạm điều 6, điều 75 Luật Đất đai năm 1993, hình thức và nội dung của giấy chuyển nhượng không đúng theo quy định tại Điều 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Do đó, nay những người thừa kế của ông Trần Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy chuyển nhượng một phần đất tre lập ngày 18/6/2000 giữa ông Trần Đ và bà Trần Thị T2 là vô hiệu và trả lại phần diện tích đất theo giấy chuyển nhượng cho những người thừa kế hợp pháp của ông Trần Đ.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị T2 và đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T2 thống nhất trình bày:

Năm 1979, gia đình bà (Trần Thị T2) xin một phần đất tre của ông Trần Đ xây dựng nhà vách đất để ở. Năm 1983, gia đình bà đã trả 06 chỉ vàng để mua lại mảnh đất đã xin cất nhà ở trước đây. Sau đó, gia đình bà tháo dỡ nhà vách đất để xây dựng nhà gạch kiên cố, ông Trần Đ là người đến cúng để mở móng nhà; phía sau nhà là các công trình phụ gồm: bếp, giếng nước, hiên nhà sau, chuồng heo.

Năm 1999, gia đình bà có nhu cầu xây cất thêm công trình và mở rộng chuồng heo để cải thiện kinh tế cho gia đình, bà T2 xin mua lại toàn bộ đất tre phía sau ngôi nhà của bà T2 đang ở. Ông Trần Đ đồng ý chuyển nhượng với giá 01 lượng vàng, khi bà T2 giao đủ số vàng, ông Đ cho lại 02 chỉ. Sau khi mua phần đất tre này, gia đình bà T2 rong dọn khu đất như đã thỏa thuận ra đến hàng tre bờ suối (hàng tre này giữ lại để chống sạt lở).

Năm 2000, để tránh tranh chấp sau này với con cháu ông Trần Đ, bà T2 yêu cầu ông Trần Đ viết giấy chuyển nhượng đất. Ông Trần Đ nhờ con trai là ông Trần Văn P viết giấy chuyển nhượng, ông Đ ký vào giấy chuyển nhượng và đem đến cho bà T2. Gia đình bà T2 sử dụng phần đất đang tranh chấp từ năm 1999 cho đến tháng 8/2016 không xảy ra tranh chấp gì. Sau đó các gia đình con cháu của ông Trần Đ xin đi nhờ đường qua phần đất đang tranh chấp mà gia đình bà đã mua năm 2000 để đổ xà bần nâng mặt bằng trong khoảng thời gian gần hai tháng, không biết khi nào xong. Bà Trần Thị T2 yêu cầu nhanh chóng hoàn thành việc đổ xà bần và chấm dứt cho xe chạy qua khu đất của gia đình để bà T2 xây dựng tường rào và các công trình phụ trên phần đất đang cho đi nhờ.

Khi gia đình bà T2 tiến hành xây cất thì ông Trần Văn H (cháu nội ông Trần Đ) đã cản trở và bắt đầu tranh chấp.

Phần đất nguyên đơn đang tranh chấp là của bà T2 mua của ông Trần Đ và quản lý, sử dụng từ năm 1999 đến nay. Do đó, bị đơn bà Trần Thị T2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Trần Văn T, bà Trần Thị Hồng P, bà Trần Thị T3, bà Trần Thị L, bà Trần Thị H, ông Trần Văn H, ông Trần Tây N, Trần Văn U trình bày: Thống nhất với lời trình bày, yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn và người được đồng nguyên đơn ủy quyền là bà Phạm Bảo T1 đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H trình bày: Khi thực hiện Nghị định 64/CP, ông Trần Đ và những người thuộc diện thừa kế của ông Trần Đ không kê khai, đăng ký đối với vị trí đất đang tranh chấp nên hồ sơ địa chính không có tên của ông Trần Đ hay các con cháu của ông Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều giữ nguyên lời trình bày của mình.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 25/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Áp dụng các Điều 131, Điều 139, Điều 175, Điều 707, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b Điều 127, khoản 1 Điều 146 luật đất đai năm 2003; tiêu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Điều 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn bà Trần Thị B, ông Trần Văn P, bà Trần Thị M, bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đ với bà Trần Thị T2 lập ngày 18/6/2000 là vô hiệu và yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T2 trả lại diện tích đất 84,1m² có tứ cận: Đông giáp đất ông Trần Văn H, Tây giáp đất ông Trần

Tây N, Bắc giáp đường đi, Nam giáp hàng tre bờ sông (kèm theo bản vẽ thửa đất).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 01-10-2018, chị Phạm Bảo T1 - Là người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Trần Thị B, bà Trần Thị T, bà Trần Thị M kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên với nội dung cụ thể sau đây: Tòa án không xác minh làm rõ thửa 1136 theo Giấy chuyển nhượng một phần đất tre; phần đất đang tranh chấp cả nguyên đơn và bị đơn chưa ai đăng ký kê khai; ông Trần Văn H là người hưởng hoa lợi, khai khác hàng tre hàng năm, bà T2 không hề xây cất nhà và trồng cây lâu năm trên đất đang tranh chấp cho đến tháng 9/2016 bà T2 xây chuồng heo diện tích 16m² thì mới xảy ra tranh chấp. Do đó, cần hủy phần hợp đồng đối với phần diện tích còn lại theo quy định tại điểm b.3, tiêu mục 2.3 Nghị quyết 04/2004/NQ-HĐTP.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, chị Phạm Bảo T1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của chị Phạm Bảo T1.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại đơn khởi kiện ngày 20 tháng 02 năm 2017 các đồng nguyên đơn khởi kiện đòi diện tích đất tranh chấp có diện tích khoảng 30 m², tuy nhiên ngày 21 tháng 8 năm 2017, đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện (BL.106) v/v yêu cầu Tòa án tuyên giấy chuyển nhượng đất tre lập ngày 18/6/2000 giữa ông Trần Đ và bà Trần Thị T2 là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” là đúng pháp luật.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Phạm Bảo T1, Hội đồng xét xử xét thấy: Qua xem xét thẩm định tại chỗ các bên đương sự đều xác định diện tích đất tranh chấp là 84,1m², diện tích đất này nằm phía sau, và tiếp giáp với đất của nhà bà Trần Thị T2 (BL. 77 và 120). Tại công văn số 929/UBND ngày 21/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Phú Yên đã xác định diện tích đất

tranh chấp nêu trên thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 7 tại chứng thư kiểm điền do Trường ty Điền địa Phú Yên cấp cho ông Trần Đ vào ngày 18/6/1963, thuộc trường hợp đất có giấy tờ quy định tại điểm e khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 (Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất). Ngoài diện tích đất nêu trong chứng thư thì ông Trần Đ không có diện tích đất nào khác.

[2.1] Xét việc giao dịch chuyển nhượng về đất giữa ông Trần Đ và bà Trần Thị T2 tại “Giấy nhượng một phần đất tre” lập ngày 18 tháng 6 năm 2000 (BL 99). Hội đồng xét xử xét thấy tại giấy chuyển nhượng nêu trên thể hiện:

“1- Người nhượng đất: ông Trần Đ, hiện cư trú tại thôn Đ, xã H, TX T, Phú Yên có đất tre số hiệu 1136 là 31 are 20 m²: 6 sào 4 thước 1 tấc, trích một phần trong số hiệu 1136 đất tre nhượng lại cho cháu Trần Thị T2 ở đồng thôn. Diện tích đã trích là trong phạm vi khuôn viên ngôi nhà đang ở của cháu thẳng đến cận hàng tre bờ suối. 2- Người được nhượng đất: Trần Thị T2, hiện cư trú tại thôn Đ, xã H, TX. T, Phú Yên. Hai bên đã thỏa thuận với nhau. Số vàng người nhượng đất đã nhận đủ. Kể từ nay trở đi phần đất đã trích ở trên thuộc quyền sở hữu của Trần Thị T2”. Tại bản tự khai ngày 14/8/2017 (bút lục số 95) và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Văn P thừa nhận “Giấy nhượng lại một phần đất tre lập ngày 18/6/2000 giữa cha tôi là ông Trần Đ và bà Trần Thị T2 là do tôi viết hộ (cha tôi Trần Đ đọc cho tôi viết). Nội dung giấy nhượng một phần đất mà tòa cho tôi xem là đúng.

Do đó, việc chuyển nhượng một phần đất tre giữa ông Trần Đ và bà Trần Thị T2 vào ngày 18/6/2000 là có thật, sau khi nhận chuyển nhượng bà T2 đổ đất nâng nền, trồng cây, xây dựng công trình phụ, chuồng heo, quản lý sử dụng đến nay. “Giấy nhượng một phần đất tre” lập ngày 18/6/2000, giữa ông Đ và bà T2 chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực là vi phạm về điều kiện hình thức của hợp đồng, nhưng nội dung hợp đồng phù hợp với Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995. Theo điểm b.2, tiêu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, hướng dẫn: “b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003) và điểm a.6 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền) tiêu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định

tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và 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”. Như vậy, theo hướng dẫn của Nghị quyết nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/2000, giữa ông Đ và bà T2 không bị coi là vô hiệu đã có hiệu lực pháp luật, diện tích đất đang tranh chấp không còn là tài sản của ông Trần Đ, nên sau khi ông Trần Đ chết (ngày 06/6/2005) không làm phát sinh quyền hưởng thừa kế của diện hưởng thừa kế ông Trần Đ đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Từ viện dẫn nêu trên xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, tại cấp phúc thẩm không có tình tiết chứng cứ nào mới cần được xem xét, do vậy không chấp nhận đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Về án phí: Người kháng cáo phải chịu 300.000 đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của Bà Phạm Thị Bảo Trân giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Áp dụng các Điều 131, Điều 139, Điều 175, Điều 707, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b Điều 127, khoản 1 Điều 146 luật đất đai năm 2003; tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Điều 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn bà Trần Thị B, ông Trần Văn P, bà Trần Thị M, bà Trần Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đ với bà Trần Thị T2 lập ngày 18/6/2000 là vô hiệu và yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T2 trả lại diện tích đất 84,1m² có tứ cận: Đông giáp đất ông Trần Văn H, Tây giáp đất ông Trần

Tây N, Bắc giáp đường đi, Nam giáp hàng tre bờ sông (kèm theo bản vẽ thửa đất).

2. Về án phí: Bà Phạm Bảo T1 phải chịu 300.000 đ, án phí dân sự phúc thẩm đã nộp đủ theo Biên lai thu tiền số 0012923 ngày 09/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Vụ Giám đốc kiểm tra II, TAND tối cao;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Lưu HSVÀ, LT.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành