

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **87/2019/DS-PT**

Ngày: 23/5/2019

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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huòn

Các thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương và Ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh là Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 23/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 107/2019/QĐ-PT ngày 29/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 74/2019/QĐ-PT ngày 06/4/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần T và bà Trần Thị P- Có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Ông Lưu Văn D - có mặt; bà Nguyễn Thị U - vắng mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã R, huyện E

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc Nam- Cán bộ địa chính UBND xã R - vắng mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2017).

2. Ông Đỗ Hữu H - Có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26/10/2014 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn là ông Trần T và bà Trần Thị P trình bày: Ngày 29/02/1999, vợ chồng ông, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lưu Văn D, bà Nguyễn Thị U thửa đất khoảng

01 sào Trung bộ = 500m², tại thôn 6, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất chuyển nhượng có tứ cận: hướng Đông giáp con đường mòn nhỏ đi vào giếng nước của gia đình ông, bà; hướng Tây giáp ½ giếng nước và diện tích còn lại của vợ chồng ông, bà; hướng Nam giáp đất của ông S; hướng Bắc giáp ½ giếng nước cạnh vườn ươm cây cà phê của gia đình ông bà đến con đường mòn nhỏ sau ki ốt; giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.000.000đ, vợ chồng ông D đã thanh đủ tiền và vợ chồng ông, bà đã chuyển giao diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do người làm chứng ông Nguyễn Bình M viết tay và không công chứng. Ranh giới giữa diện tích còn lại của vợ chồng ông, bà và diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D là ½ giếng nước; hai gia đình sử dụng chung giếng nước.

Trong quá trình sử dụng đất từ năm 2000 đến năm 2008, vợ chồng ông D đã lợi dụng vợ chồng ông, bà thường xuyên vắng nhà do đi chữa bệnh, đã lấn chiếm sang đất của vợ chồng ông, bà 500m². Vì vậy, ông và bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 29/02/1999 giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông D; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Lưu Văn D trình bày: Ngày 29/02/1999, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà P 01 sào đất Nam bộ = 1.000m², tại thôn 6, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận: hướng Đông giáp con đường đi vào lô chợ; hướng Tây giáp đất của gia đình bà P, ông T; hướng Nam giáp đất của ông S; hướng Bắc giáp đường đi ngang qua lô chợ ra sân bóng và nhà của gia đình bà P, ông T; giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.000.000đ và vợ chồng ông đã thanh toán đủ cho vợ chồng bà P. Khi nhận chuyển giao đất từ vợ chồng bà P, nếu lấy ranh giới ½ giếng nước thì diện tích đất chuyển nhượng không đủ 01 sào, nên hai bên thỏa thuận dịch chuyển ranh giới vào đất của vợ chồng bà P cách giếng nước 02m. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông không lấn chiếm sang đất của vợ chồng bà P; năm 2003, vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Đỗ Hữu H 35m² đất. Việc vợ chồng ông T, bà P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/1999, vợ chồng ông không đồng ý, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng. Thửa đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà P, hiện nay một phần diện tích nằm trong hành lang đường dây tải điện 500kv, diện tích còn lại đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Quá trình tham gia tố tụng, UBND xã R trình bày: Diện tích đất mà vợ chồng bà P chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, hiện nay được quy hoạch để xây dựng chợ 86 của UBND xã R, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao diện tích đất nêu trên cho UBND xã R quản lý.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Hữu H trình bày: Năm 2003, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D 40m² đất, trong diện tích đất mà các bên đang tranh chấp, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 37/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của bà Trần Thị P và ông Trần T, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/02/1999, giữa bà P, ông T với ông D, bà U.

Không chấp nhận yêu cầu của UBND xã R về việc đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa gia đình bà P và gia đình bà D để giao cho UBND xã R quản lý.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận phần diện tích đất không thuộc hành lang đường dây tải điện 500kv của ông Lưu Văn D.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 30/11/2018, nguyên đơn là ông Trần T và bà Trần Thị P có đơn kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, thẩm phán chủ tọa phiên tòa và hội đồng xét xử, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ngày 29/02/1999, vợ chồng ông T, bà P chuyển nhượng 01 sào đất cho ông Lưu Văn D là hoàn toàn tự nguyện; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng hoặc chứng thực, là vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T và bà P đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã chuyển giao đất trên thực tế; gia đình ông D sử dụng đất đến nay, không có tranh chấp; gia đình ông D đã xây dựng nhà và trồng cây lâu năm trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/02/1999, giữa ông T và bà P với ông D, là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 29/02/1999, vợ chồng ông Trần T, bà Trần Thị P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lưu Văn D, 01 sào đất tại thôn 6, xã R, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 3.000.000đ; trên đất không có tài sản gắn liền với đất. Thửa đất chuyển nhượng có tứ cận: hướng Đông giáp đường lô vào chợ; hướng Nam giáp vườn nhà ông U; hướng Tây giáp diện tích đất còn lại của gia đình ông T; hướng Bắc giáp nhà ở của vợ chồng ông T; Ranh giới giữa thửa đất chuyển nhượng và diện tích đất còn lại của vợ chồng ông T là $\frac{1}{2}$ giếng nước và hai gia đình sử dụng chung giếng nước; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền; bên chuyển nhượng đã chuyển giao quyền sử dụng đất. Diện tích đất chuyển nhượng hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và ông D, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng hoặc chứng thực; Việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau là vi phạm khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993. Vi phạm khoản 2 và khoản 4 Điều 131, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tuy nhiên, để có căn cứ xem xét công nhận hợp đồng, hủy toàn bộ hợp đồng, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; được quy định tại điểm b.3, 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, cần phải thu thập chứng cứ để xác định: Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông D đã làm nhà kiên cố, đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất hay chưa; khi vợ chồng ông D xây dựng nhà, trồng cây lâu năm trên đất, vợ chồng ông T có phản đối hay không; có bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hay không, thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ nhưng lại tuyên xử công nhận hợp đồng, là chưa có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thẩm định tại chỗ và định giá về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất 476m², trong khi diện tích đất hiện tại vợ chồng ông D đang sử dụng là 705m². Vì vậy, cần phải thẩm định lại, để xác định toàn bộ diện tích đất vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng và đang sử dụng; vị trí và diện tích đất có nhà kiên cố, có cây trồng lâu năm; định giá toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất, để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[5] Quá trình tham gia giải quyết vụ án, UBND xã R cho rằng diện tích đất mà vợ chồng ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, hiện tại được quy hoạch xây dựng chợ và yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao diện tích đất nêu trên cho UBND xã R để xây dựng chợ. Tuy nhiên, UBND xã R không có đơn yêu cầu độc lập, không nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu của mình nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xem xét và tuyên xử trong bản án, là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

[6] Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lưu Văn D yêu cầu tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà P; ông D không có đơn yêu cầu và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử trong bản án, là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng; việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] **Về án phí phúc thẩm:** Do hủy bản án sơ thẩm, ông Trần T và bà Trần Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2018/DSST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông Trần T và Trần Thị P, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số: 0008936 ngày 10/12/2018 và biên lai số: 0009025 ngày 04/01/2019, của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Huồn