

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 59/2017/DS-PT

Ngày: 21/9/2017

V/v Tranh chấp tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu và giải quyết
hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Giang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Nhật

Bà Trịnh Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Như - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Kim Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2017/TLPT- DS ngày 16 tháng 8 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 430/2017/QĐ- PT ngày 11 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1956, cư trú tại: Khu dân cư số 26, thôn N, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Ngọc A, Văn phòng luật sư Q, thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi, địa chỉ: 301 đường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2016).

- Bị đơn: Ông Nguyễn H, sinh năm 1944 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1976 (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2017).

Cùng cư trú tại: Khu dân cư số 17, thôn N, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bị đơn ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/7/2016, bản tự khai đề ngày 21/10/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 21/7/2004 vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ 01 lô đất diện tích 150m² tại: thôn N, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02249/QSĐĐ/1949/QĐ-UB^(H) 2003, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 01/12/2003). Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn H với ông Đ thông qua giấy chuyển nhượng đất ở viết tay đề ngày 21/7/2014 và ông Đ đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H 12.000.000đồng; giấy viết tay này chưa được công chứng, chứng thực.

Sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất ở), vợ chồng ông Nguyễn H có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi ông Đ nộp hồ sơ cho Ủy ban nhân dân xã Đ để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông Đ thì không biết vì lý do vướng mắc nào đó mà Ủy ban nhân dân xã Đ cứ dây dưa, không làm thủ tục. Năm 2006 cán bộ địa chính xã bảo ông Đ nộp 500.000đồng ủng hộ ngân sách xã mới làm thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó cũng không làm được.

Năm 2014 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M về hợp khu dân cư nơi ông H cư trú và thông báo Quyết định thu hồi lô đất của vợ chồng ông H đã bán cho ông Đ. Qua tìm hiểu ông Đ biết được vào năm 2003 Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi đất ven Sông Vệ của vợ chồng ông H và cấp cho hộ ông H 01 lô đất tái định cư. Mặc dù vợ chồng ông H vẫn làm thủ tục nhận đất tái định cư nhưng không đi đòi để trả lại đất bị thu hồi; ngược lại còn viết giấy chuyển nhượng thửa đất tái định cư này cho ông Đ. Chính vì vậy nên Ủy ban nhân dân xã Đ mới dây dưa không làm thủ tục chuyển nhượng lô đất tái định cư này cho ông Đ theo quy định của pháp luật. Đến năm 2011 Ủy ban nhân dân huyện M ra quyết định thu hồi lô đất trên.

Tuy lô đất chuyển nhượng cho ông Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn H vào năm 2003 nhưng do vợ chồng ông H không giao đất bị thu hồi mà xây dựng kiên cố, cư trú ổn định nên Ủy ban nhân dân huyện M mới thu hồi lại lô đất tái định cư. Điều này chứng tỏ việc cấp đất tái định cư cho hộ gia đình ông H vào ngày 01/12/2003 là không đúng đối tượng, trái pháp luật. Do đất cấp cho vợ chồng ông H là trái pháp

luật, không đúng đối tượng nên việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ với vợ chồng ông H thông qua giấy chuyển nhượng đất ở ngày 21/7/2004 cũng trái pháp luật và lỗi này hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông H.

Khi biết được Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi thửa đất trên, ông Đ nhiều lần thương thuyết với vợ chồng ông H để trả lại tiền chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng ông H cố ý không hợp tác mặc dù đã được Ủy ban nhân dân xã Đ hòa giải, động viên.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức giải quyết:

Tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 21/7/2004 giữa ông Đ với vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông Đ số tiền chuyển nhượng đất ở đã nhận là: 12.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ số tiền 93.000.000 đồng do có biến động về giá đất theo giá thị trường hiện nay.

Theo bản trình bày ngày 18/10/2016, tại liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày: Vào khoảng năm 2003 – 2004 Nhà nước quy hoạch tái định cư khu sạt lở ven Sông Vệ tại khu dân cư số 17, thôn N, xã Đ. Sau khi quy hoạch tái định cư thì có khoảng 16, 17 lô đất thuộc diện di dời tái định cư; còn lại khoảng 10 lô đất Nhà nước bán cho người dân có nhu cầu. Ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N có mua một lô đất của Nhà nước trong số 10 lô đất còn lại đó với giá tiền 12.000.000 đồng, lúc mua đất không có hợp đồng mua bán mà có biên lai thu tiền của Ủy ban nhân dân xã Đ. Sau đó xã làm thủ tục đăng ký kê khai, mọi thủ tục người mua đều không phải làm. Đến khoảng tháng 12/2003 ông H, bà N nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Đ giao lại. Do đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không còn lưu lại biên lai thu tiền hay bất cứ giấy tờ nào khác về thửa đất. Đến ngày 21/7/2004 gia đình bị đơn cần tiền nên chuyển nhượng lại cho ông Đ bằng giấy chuyển nhượng đất ở ghi ngày 21/7/2004 với giá tiền 12.000.000 đồng, ông Đ đã giao đủ tiền nên gia đình bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ kèm theo giấy chuyển nhượng đất ở và thỏa thuận ông Đ có trách nhiệm sang tên. Lý do đến nay ông Đ chưa sang tên là do ông Đ chậm làm thủ tục đăng ký kê khai và do Ủy ban nhân dân xã Đ đã nhận hồ sơ của ông Đ sau đó trả lại. Đến năm 2015 ông Đ có báo với gia đình bị đơn không sang tên được và yêu cầu gia đình bị đơn trả lại tiền cho ông Đ, gia đình bị đơn không đồng ý nên ông Đ khởi kiện. Nay anh đại diện theo ủy quyền của cha mẹ là ông H, bà N không đồng ý theo yêu cầu trả lại tiền 12.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 93.000.000 đồng của ông Đ. Vì, thực tế gia đình anh không có lỗi, việc thửa đất gia đình anh chuyển nhượng cho ông Đ bị thu hồi gia đình tôi có nghe ông Đ nói vào năm 2015 còn thực tế gia đình anh không nhận được quyết định thu hồi đất. Ngoài ra, gia đình anh không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đ nên

không phải là đối tượng khởi kiện của ông Đ; hơn nữa thời hiệu khởi kiện của ông Đ đối với ông H, bà N đã hết.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Đ.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/7/2004 giữa ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Đ vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 67.800.000đồng (trong đó: 12.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất và 55.800.000đồng tiền giá trị chênh lệch giá).

3. Buộc ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 1.800.000đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/5/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tuyên bố giấy chuyển nhượng đất ở lập ngày 21/7/2004 giữa ông Nguyễn Văn Đ với vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N vô hiệu và buộc vợ chồng ông H, bà N phải trả lại cho ông Đ số tiền chuyển nhượng đất ở đã nhận là 12.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ số tiền 93.000.000 đồng.

Ngày 25/5/2017, bị đơn ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn làm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung: Nguyên đơn, bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tiền cho bị đơn nhưng Tòa án chưa làm rõ tài sản này có phải của gia đình không để đưa vợ nguyên đơn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời vụ án có liên quan đến Ủy ban nhân dân xã Đ, Ủy ban nhân dân huyện M nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của quyết định thu hồi.

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nội dung làm chưa rõ để giải quyết vụ án có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện ngày 28/7/2016, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực pháp luật, nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án. Nguyên đơn Nguyễn Văn Đ và vợ chồng bị đơn Nguyễn H, Nguyễn Thị N lập Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 21/7/2004, căn cứ điểm b khoản 2, khoản 3 Điều 2 của Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc Hội về việc thi hành Bộ luật dân sự 2005 thì thời hiệu khởi kiện trong vụ án này áp dụng theo Bộ luật dân sự 1995. Theo quy định tại Điều 139, khoản 2 Điều 145 Bộ luật dân sự năm 1995 thì thời gian yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp này không bị hạn chế.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Nguyên đơn tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị T là vợ nguyên đơn vào tham gia tố tụng là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

[2.2] Trong hồ sơ vụ án có Giấy chuyển nhượng đất ở ngày 21/7/2004 giữa ông Nguyễn H và ông Nguyễn Văn Đ (Bút lục 102); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2006 giữa vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị H (Bút lục 63-64) đều có nội dung chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 150m² tại thôn N, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi và đã nộp hồ sơ chuyển nhượng đến Ủy ban nhân dân xã Đ; Ủy ban nhân dân xã Đ đã tiếp nhận hồ sơ và thu tiền ủng hộ ngân sách của ông Võ Văn T; theo biên bản làm việc ngày 13/02/2012 (Bút lục 44) của Ủy ban nhân dân xã Đ xác định ông Võ Văn T là người nhận chuyển nhượng vắng mặt, ông Nguyễn Văn Đ là anh vợ ông T đại diện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã Đ và vợ chồng ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị H vào tham gia tố tụng để làm rõ ai là người nhận chuyển nhượng, xem xét khoản tiền ủng hộ ngân sách, làm rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã Đ về việc nhận hồ sơ chuyển nhượng và đã thu tiền ủng hộ ngân sách nhưng lại giữ hồ sơ trong thời gian dài mà không có ý kiến gì với người nộp hồ sơ; không đưa Ủy ban nhân dân huyện M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét tính hợp pháp của Quyết định cá biệt là Quyết định thu hồi số 479/QĐ-UBND ngày 24/11/2011 của Ủy ban nhân dân huyện M là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại Điều 34, khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ gồm cả chi phí đo đạc nguyên đơn đã nộp cho Trung tâm T Quảng Ngãi và chi phí định giá, Tòa án

cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn cung cấp biên lai thu tiền của Trung tâm T Quảng Ngãi và không giải quyết khoản chi phí này là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Tại phiên tòa, bị đơn trình bày năm 2003-2004 nhà nước quy hoạch khu tái định cư chông sạt lở Sông Vệ tại khu dân cư số 17, thôn N, xã Đ, huyện M, sau quy hoạch thì các lô 16, 17 thuộc diện tái định cư còn lại 10 lô đất nhà nước bán cho người dân có nhu cầu đất ở. Bị đơn đã nộp tiền cho Ủy ban nhân dân xã Đ để mua lô đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung trình bày này của bị đơn.

[3.2] Theo các tài liệu do Phòng T huyện M cung cấp thì Quyết định 1704/QĐ-UB ngày 05/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện M và Quyết định số 969/QĐ-CT ngày 15/9/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M có thu hồi thửa đất số 383 của bị đơn (Bút lục từ 67 đến 74) nhưng thu hồi lần đầu là để xây dựng công trình nền mặt đường thoát nước, thu hồi lần sau là để giao đất cho dân xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, theo Quyết định số 1470/QĐ-UB của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M là cấp đất cho hộ gia đình bị đơn thuộc vùng sạt lở ven Sông Vệ di dời vào khu tái định cư; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về việc Nhà nước thu hồi thửa đất nào của hộ gia đình bị đơn nằm trong vùng sạt lở mà hộ gia đình bị đơn không chấp hành việc di dời dẫn đến thu hồi lô đất đã cấp tái định cư để xem xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

[4] Nguyên đơn, bị đơn đều thuộc đối tượng người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí, Tòa án cấp sơ xét miễn án phí là không phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là phù hợp với quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn đã nộp.

[7] Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[8] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm 02/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại vụ án.

Ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Đ đã nộp theo Biên lai thu số 0004141 ngày 06/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sẽ được giải quyết khi Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND, VKSND huyện Mộ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mộ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ Giang

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;*
- TAND, VKSND TP. Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS TP. Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa Dân sự