

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 23/2018/DSPT

Ngày: 10/4/2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Lương Quang

Bà Lê Thị Thái Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

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

Ngày 10 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2017/TLPT- DS ngày 27 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DSST ngày 05 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 109/2017/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn S- sinh năm 1965. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T- sinh năm 1971. Có mặt

Đồng cư trú tại: thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên.

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

Bà Nguyễn Thị H- sinh năm 1970. Có mặt

Anh Nguyễn Văn T- sinh năm 1991. Vắng mặt

Anh Nguyễn Văn N- sinh năm 1994. Vắng mặt

Ông Nguyễn Văn B- sinh năm 1960. Vắng mặt

Tất cả đồng trú tại: thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Bà Nguyễn Thị Á- sinh năm 1951. Vắng mặt

TT: KP B, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Bà Nguyễn Thị Đ- sinh năm 1955. Vắng mặt

TT: KP T, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Ủy ban nhân dân xã S

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Công T- sinh năm 1985

Chức vụ: Công chức địa chính- xây dựng . Vắng mặt

Chi nhánh Ngân hàng NN và PTNT huyện S, tỉnh Phú Yên.

Đại diện ủy quyền: Ông Vũ Anh T- sinh năm 1977. Phó giám đốc. Vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T- sinh năm 1971, bà Nguyễn Thị H- sinh năm 1970, các anh: Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn N- sinh năm 1994. Tất cả là Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nêu trên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15.11.2016, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Văn S trình bày: Năm 2001 ông có nhận chuyển nhượng diện tích 740m² đất sản xuất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn T. Tọa lạc: Xứ đồng C, thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên với số tiền: 700.000đ (*bảy trăm ngàn đồng*). Việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy chuyển nhượng ghi ngày 30.5.2001 và ông đã sản xuất trực tiếp trên đất này. Đầu năm 2016 ông Nguyễn Văn T cho rằng đất tranh chấp là của ông, thời hạn chuyển nhượng đã hết nên ngang nhiên lấy lại đất. Tại tòa, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc ông T phải trả lại đất cho ông.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của ông S, về nguồn gốc đất chuyển nhượng là của gia đình ông được nhà nước cấp theo ND 64/CP và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 14.12.1995, ông không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông S lập ngày 30.5.2001. Nhưng căn cứ vào giấy chuyển nhượng các bên đã thỏa thuận: Ông S sử dụng đất này cho đến khi nhà nước chia đất lại, sau 20 năm thì ông S phải trả lại đất cho ông, tính đến nay thời hạn đã hết nên lấy lại đất để trực tiếp sản xuất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Các ông, bà Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N thống nhất trình bày: Nhà nước giao đất cho hộ gia đình chúng tôi 20 năm, trong đó có diện tích 740m² các bên đang tranh chấp, việc cấp đất là theo ND 64/CP do ông Nguyễn Văn S đại diện đứng tên, còn việc chuyển nhượng đất giữa ông S và ông T là tự ý chứ chúng tôi không biết, riêng bà H biết việc chuyển nhượng đất nhưng không phản đối, nay xảy ra tranh chấp chúng tôi thống nhất như lời trình bày của ông Nguyễn Văn T.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã S trình bày: Việc tranh chấp giữa các bên UBND xã không có ý kiến, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Chi nhánh NHNN và PTNT huyện S trình bày: Các bên đang tranh chấp diện tích đất 740m² là một phần trong tổng diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Nguyễn Văn T đang thế chấp vay vốn tại Chi nhánh ngân hàng. Diện tích đất tranh chấp có liên quan đến giấy chứng nhận QSD đất mà ông T đang thế chấp, nhưng ngoài diện tích này vẫn còn nhiều diện tích khác, nên không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp. Do đó ngân hàng không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2017/DSST ngày 05.9.2017 của Tòa án nhân dân Huyện S, đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 01 Điều 147, khoản 01 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 08, 129, 500 và 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 10,24 Điều 3 và khoản 3 Điều 126.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải giao trả cho ông Võ Văn S toàn bộ diện tích đất 740m² tại thửa 137, tờ bản đồ số 08 (nay thuộc thửa đất 519 tờ bản đồ số 71, bản đồ địa chính năm 2012). Tại thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá, quyền kháng cáo.

- Ngày 18 tháng 9 năm 2017 bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà H, các anh: Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N) có đơn kháng cáo: Không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký, các đương sự là đúng quy định. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

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 các bên đương sự, kiểm sát viên.

Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu kháng cáo của Bị đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

Đối tượng tranh chấp của các đương sự đối với diện tích đất: 770m² nhưng đo đạc thực tế 740m² thuộc số tờ bản đồ 8, thửa 137 (theo bản đồ địa chính năm 2012 thuộc thửa đất 519 tờ bản đồ số 71) đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 14.12.1995 đứng tên ông Nguyễn Văn T. Tọa lạc : tại thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T và ông Võ Văn S đều thống nhất hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 30.5.2001 là ý chí tự nguyện của các bên không tranh chấp. Sau khi giao kết hai bên đã giao đất và nhận đủ tiền, ông Siêu đã sử dụng đất liên tục từ đó không ai tranh chấp, ông T chỉ yêu cầu ông S trả lại đất đã chuyển nhượng vì thời hạn chuyển nhượng đã hết.

Xét nội dung, hình thức hợp đồng ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng diện tích đất 740m² cho ông Võ Văn S ngày 30.5.2001 là một phần trong tổng diện tích đất 7.115m² được cấp theo quy định NĐ 64/CP cho các nhân khẩu : Bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn N do ông Nguyễn Văn T đại diện đứng tên đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 14.12.1995, khi ông T chuyển nhượng đất cho ông S thì các thành viên trong hộ gia đình ông T không biết, sau đó bà H là vợ ông T biết nhưng không phản đối. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông S là chưa tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định

của pháp luật, nhưng xét thấy diện tích ông T chuyển nhượng chỉ một phần thuộc sổ tờ bản đồ 8, thửa 137 chứ không phải toàn bộ diện tích đất 7.115m² cân đối theo nghị định 64/CP cho 05 nhân khẩu, nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng hai bên đã thực hiện xong việc giao đất và nhận tiền, các thành viên trong hộ không phản đối. Tại phiên tòa ông T cho rằng, trong hợp đồng có thể hiện ông S sử dụng diện tích đất cho đến khi nhà nước chia đất lại, sau 20 năm thì ông S phải trả lại đất cho ông trực tiếp sản xuất, nhưng qua kiểm tra nội dung này không có trong hợp đồng.

Từ những căn cứ trên, theo quy định tại điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chấp nhận lời đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Về án phí : Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 129, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 210 và khoản 3 Điều 126 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn S theo đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2016.

Buộc ông Nguyễn Văn T đại diện cho hộ gia đình phải trả cho ông Võ Văn S 740m² đất tại thửa 137, tờ bản đồ số 08 (nay thuộc thửa đất 519 tờ bản đồ số 71, bản đồ địa chính năm 2012), tại thôn T, xã S, huyện S, tỉnh Phú Yên. Như biên bản định giá tài sản do TAND huyện S lập ngày 21/7/2017 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142 của UBND huyện S cấp ngày 14/12/1995.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00142 ngày 14/12/1995 của UBND huyện S đã cấp cho ông Nguyễn Văn T, chuyển cho ông Võ Văn S theo diện tích và số thửa như trên.

Về chi phí định giá tài sản: Căn cứ Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 2.000.000đ tiền chi phí định giá. Ông Võ Văn S đã nộp tạm ứng, nên ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả lại cho ông S 2.000.000đ.

Về án phí: Căn cứ Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ tiền án phí DSST và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền ông T đã tạm nộp án phí phúc thẩm là 300.000đ tại biên lai số: 0744 ngày 22 tháng 9 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S, nên ông T còn phải chịu 300.000đ án phí DSST

Bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn N mỗi người phải chịu 300.000đ án phí DSPT, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp là

300.000đ theo các biên lai: 0755, 0754, 0756 cùng ngày 06.10.2017 tại Chi cục THADS huyện S. Bà H, anh T, N đã nộp đủ.

Hoàn lại cho ông Võ Văn S 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSST theo biên lai số 0565 ngày 20.3.2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên(2);
- TAND huyện S (2);
- CC THADS huyện S;
- P.GĐKT;
- VP-TNV;
- Các đương sự;

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

MAI TẤN HOÀNG