

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 31/2020/DS-PT

Ngày 22-6-2020

V/v tranh chấp về Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Ông Lê Anh Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 5 và ngày 22 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2020 và Thông báo số 1484/TB-TA ngày 09/6/2020 về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1962; nơi cư trú: Thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt;

2. Chị Trần Thị E, sinh năm 1988; nơi cư trú: Thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Xuân G - Luật sư Công ty Luật TNHH H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn I, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số 70, xóm K, thôn L, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Đỗ Thị Thanh O, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 70, xóm K, thôn L, xã M, huyện N, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Bá P - Luật sư Công ty Luật Q thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Đỗ Thị Thanh O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 24/5/2019; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị E và chị Trần Thị B trình bày:

Gia đình bà B được Nhà nước chia thửa đất nông nghiệp số 277, tờ bản đồ số 271C gồm 02 khẩu là Trần Thị E và Trần Thị B; địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Diện tích thực tế của thửa đất là 192m². Năm 2003, bà B đã chuyển nhượng một phần thửa đất (chiều rộng 05m, chiều dài 18m) cho ông Nguyễn Văn I với giá là 15.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này do bà B tự quyết định mà không bàn bạc với con gái là chị E. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay, bà B và ông I đều ký vào giấy tờ giao nhận tiền nhưng không qua chính quyền địa phương xác nhận. Việc bà B tự ý chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp trên cho ông I là do thiếu hiểu biết pháp luật và đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị E; đã vi phạm cả về hình thức và nội dung giao dịch và có lỗi của cả hai bên. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bà B, chị E khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn I đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 271C, tại thôn C, xã D, huyện A vô hiệu. Đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu theo hướng bà B có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng của ông I. Ông I có trách nhiệm trả lại cho bà B diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Bà B đồng ý hoàn trả cho ông I số tiền 2.000.000 đồng tiền đồ cát, đất vào thửa đất nêu trên.

Tại Bản tự khai ngày 18/7/2019 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn - ông Nguyễn Văn I trình bày:

Vào ngày 05/11/2003, ông I có nhận chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp 196m² tại thửa đất số 277, tờ bản đồ số 271C; địa chỉ thửa đất tại thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng của gia đình bà B với giá 15.000.000 đồng. Ông I

đã trả tiền cho bà B làm 02 lần: Lần thứ nhất: Ngày 05/11/2003: 8.000.000 đồng; lần thứ hai ngày 05/5/2004: 7.000.000 đồng. Bà B đã ký nhận đủ số tiền và giao đất cho ông I. Hai bên có viết giấy tay, không xin xác nhận của chính quyền địa phương nhưng có ông Đỗ Văn Q, địa chỉ tại thôn Tiến Lập, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng làm chứng. Năm 2003, khi bà B chuyển nhượng đất cho ông I thì con gái của bà B còn nhỏ chưa thành niên nên giao dịch do bà B quyết định. Năm 2009, ông I đã đổ khoảng 40m³ đất và đá vào thửa đất trên hết 2.000.000 đồng. Từ sau khi ông I nhận chuyển nhượng của bà B cho đến trước năm 2019, hai bên không có tranh chấp về thửa đất này. Nay bà B khởi kiện yêu cầu ông I phải trả lại bà B diện tích đất đã chuyển nhượng, bà B trả lại ông I số tiền giao dịch và số tiền đã đổ đất, cát ông I không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai ngày 18/7/2019 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Thanh O trình bày:

Bà O là vợ của ông I. Bà O hoàn toàn nhất trí với lời trình bày và quan điểm của ông I đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 27/9/2019, Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 109, Điều 137, Điều 693, Điều 695, Điều 696, Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 75, Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B, chị Trần Thị E. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn I đối với diện tích đất 196m² thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C, địa chỉ tại thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng được thực hiện ngày 05/11/2003 là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Vợ chồng ông Nguyễn Văn I, bà Đỗ Thị Thanh O có trách nhiệm trả lại bà Trần Thị B, chị Trần Thị E diện tích đất nông nghiệp thực tế 192m² thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C, địa chỉ tại thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng. Bà Trần Thị B phải trả vợ chồng ông Nguyễn Văn I, bà Đỗ Thị Thanh O số tiền đã nhận của ông Nguyễn Văn I là 15.000.000 đồng, số tiền thiệt hại của hợp đồng là 27.828.000 đồng, số tiền 2.000.000 đồng ông I bà O đã san lấp đất. Tổng cộng là: 44.828.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết về án phí sơ thẩm; về lệ phí định giá; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2019, bà Đỗ Thị Thanh O kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp giữa ông I và bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - bà Trần Thị B, chị Trần Thị E và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn I giữ nguyên lời trình bày và quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông I xác nhận số tiền dùng để mua diện tích đất của bà B là tài sản chung của vợ chồng ông I và bà O. Ông I đồng ý với kháng cáo của bà O và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà O, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông I và bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Thanh O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Việc giao dịch chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp giữa bà B và ông I là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự. Ông I, bà O có hộ khẩu tại xã D, có đất canh tác tại địa phương nên có quyền nhận chuyển nhượng. Ông I nhận chuyển nhượng mục đích để canh tác nông nghiệp nhưng do đất trũng, bà B đã lấy đất làm nhà nên không canh tác được. Mặt khác, diện tích đất nông nghiệp liền kề, xung quanh, người dân đã xây nhà ở. Ông I đã san lấp nhưng không bị chính quyền địa phương xử phạt hành chính. Việc bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi dồn điền đổi thửa là tình hình chung của địa phương chứ không riêng cá nhân hộ bà B. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông I đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà O, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông I.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông I đáp ứng được các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về năng lực hành vi của người tham gia giao dịch; việc giao dịch chuyển nhượng diện tích đất giữa bà B và ông I không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên tự nguyện giao dịch. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận kháng cáo của bà O, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 192m² giữa bà B và ông I.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vụ án có kháng cáo, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng - quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Giao dịch chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp giữa bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn I vào ngày 05/11/2003 nên căn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993 để giải quyết - khoản b Điều 2 Nghị quyết số 45/2005-QH11 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về việc thi hành Bộ luật Dân sự.

- Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Thanh O.

[3] Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C, địa chỉ tại thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng: Theo hồ sơ địa chính quản lý tại địa phương (gồm sổ theo dõi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, sổ địa chính) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình cung cấp thể hiện thửa đất trên là đất nông nghiệp được giao cho ông Trần Văn R năm 1995, theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 0067450, số vào sổ 01071 QSDĐ/AL do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 30/3/1995 thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 10 (theo bản đồ năm 1985), diện tích 288,0m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm mang tên ông Trần Văn R (là bố đẻ của bà Trần Thị B). Năm 2002, thực hiện chính sách dồn điền đổi thửa, chính quyền địa phương đã giao thửa đất số 411, tờ bản đồ số 10, diện tích 288,0m² cho hộ bà Trần Thị B bao gồm bà B và con gái là chị Trần Thị E (bà B không có chồng). Còn ông R được giao thửa đất ở vị trí khác cùng thôn (tại bát San Ủi). Sau dồn điền đổi thửa, trên địa bàn xã chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân, nhưng trên thực tế bà Trần Thị B quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên (có sổ theo dõi, thanh toán tại thôn C).

[3.2] Ngày 05/11/2003 bà Trần Thị B đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn I diện tích đất nông nghiệp 196m² (rộng 11m, dài 18m) tại thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C, địa chỉ tại thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng với giá tiền là 15.000.000 đồng. Số tiền này ông I đã giao cho bà B làm 02 lần: Ngày 05/11/2003 trả số tiền 8.000.000 đồng; ngày 05/5/2004 trả số tiền còn lại là 7.000.000 đồng. Việc giao dịch chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà B cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông I diện tích đất có chiều rộng 05m và chiều dài 18m. Tuy nhiên, tại giấy viết tay thể hiện việc chuyển nhượng giữa hai bên ghi chiều rộng 11m và chiều dài 18m và tại phiên tòa phúc thẩm bà B xác định đã chuyển nhượng cho ông I đúng diện tích viết

trong giấy, các bên đã bàn giao đất cho nhau, qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất thực tế là 192m² nên có căn cứ xác định các bên đã chuyển nhượng cho nhau diện tích đất nêu trên tại thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C, địa chỉ tại thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng.

[3.3] Tại phiên tòa, bà B xác nhận do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà B đã chuyển nhượng cho ông I diện tích đất nêu trên, đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 15.000.000 đồng đúng như ông I trình bày. Số tiền có được từ việc chuyển nhượng bà B đã sử dụng vào sinh hoạt chung của gia đình; ngoài phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông I thì bà B còn chuyển nhượng cho ông S một phần diện tích đất (R:4,5m , dài 18m) của thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C vào năm 2010 và cùng năm đó ông S đã xây dựng nhà ở. Lời khai của bà B phù hợp với xác nhận của Ủy ban nhân dân xã D về việc ngoài diện tích đất chuyển nhượng cho ông I thì vào năm 2010 bà B còn chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Phạm Văn S cùng cư trú tại thôn C, diện tích đất 79m². Hiện ông S đã tự ý xây dựng công trình nhà ở từ thời điểm mua và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông S cho con gái là Phạm Thị T sử dụng. Bà B hiện đang sử dụng diện tích đất 155,0m², bao gồm một phần diện tích đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C và một phần diện tích đất nông nghiệp thôn giao làm đất đền bù đất ở trước năm 2004. Diện tích đất này, bà B đã đề nghị và đã được cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thu tiền. Đến nay bà B chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B tự ý xây nhà ở trên từ trước năm 2004.

[3.4] Tại phiên tòa, ông I, bà O trình bày: Do bà B và chị gái bà O là bà Đỗ Thị U là chị em nhận nên bà B có mối quan hệ thân thiết với gia đình bà O. Khoảng tháng 10/2003, bà B có trao đổi với gia đình ông I là cần tiền để sửa lại nhà, chữa bệnh và lo tiền học cho con nên muốn bán một phần diện tích đất nhưng không muốn bán cho người ngoài. Do thấy xung quanh thửa đất đất số 227, tờ bản đồ 271C đã nhiều người làm nhà, có thể chuyển đổi được mục đích sử dụng nên vợ chồng ông I, bà O đã đồng ý nhận chuyển nhượng. Lúc đó do kinh tế gia đình ông I, bà O khó khăn nên bà B đã đồng ý để gia đình ông I trả tiền làm hai lần. Giá chuyển nhượng diện tích đất thời điểm đó, vợ chồng ông I trả cho bà B theo giá thị trường vì thực tế đã có người trả cho bà B là 15.000.000 đồng. Nhưng bà B muốn chuyển nhượng cho ông I và bà O vì họ là người quen. Sau khi nhận chuyển nhượng do đất trũng, thấp (vì khi bà B xây nhà đã lấy đất để vật lập làm nhà ở) nên ông I, bà O phải mua đất ở ngoài để san lấp và rào dậu lại. Do chưa có điều kiện làm nhà ở, đất quá trũng, không có nước, không thể canh tác được nên ông I, bà O đã cho bà B sử dụng đất để trồng rau.

[3.5] Ủy ban nhân dân xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng cho biết: Vị trí thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C, địa chỉ tại thôn C, xã D nằm xen kẹt trong khu dân cư. Theo bản đồ quy hoạch nông thôn mới được phê duyệt năm 2012 thì thửa đất trên được quy hoạch là đất ở nông thôn do đó trong tương lai thửa đất trên sẽ

được chuyển đổi mục đích sử dụng nếu đủ điều kiện. Hiện nay xung quanh thửa đất có nhiều hộ dân đã được chuyển đổi mục đích sử dụng đất làm nhà ở, có hộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đủ điều kiện. Đối với diện tích đất 192m² tại thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C nếu không còn tranh chấp, có nguyện vọng chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đủ điều kiện thì chính quyền địa phương sẽ xem xét, giải quyết.

[3.6] Tại thời điểm bà B chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp cho vợ chồng ông I, bà O thì chị Trần Thị E 15 tuổi 13 ngày. Theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên làm đại diện của hộ trong quan hệ dân sự. Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của hộ gia đình. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông I, chị E chưa thành niên nên bà B là người đại diện cho hộ đứng ra giao dịch chuyển nhượng cho ông I, bà O là phù hợp với quy định của pháp luật dân sự thời điểm này. Số tiền có được từ việc chuyển nhượng sử dụng vào mục đích chung của gia đình, phục vụ cuộc sống của bà B và chị E nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hộ. Do đó, bà B và chị E phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do bà B xác lập với ông I, bà O. Mặt khác, chị E chung sống cùng bà B đã biết việc chuyển nhượng này nhưng nhiều năm nay chị E không có ý kiến, tranh chấp gì. Mãi đến tháng 5 năm 2019 mới làm đơn khởi kiện ra Tòa án với lý do khi chuyển nhượng thửa đất này cho ông I, bà B không hỏi ý kiến chị E là không có cơ sở chấp nhận - Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3.7] Từ những phân tích tại mục [3.1] đến mục [3.6], Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông I và bà B mặc dù không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức, không được chính quyền địa phương xác nhận nhưng xét thấy bản chất việc chuyển nhượng này là hoàn toàn tự nguyện, các bên không lừa dối, ép buộc nhau. Bà B đã nhận tiền đầy đủ và giao đất cho vợ chồng ông I khoảng 16 năm nay (từ sau thời điểm ông I trả hết tiền - tháng 5 năm 2004). Tại thời điểm chuyển nhượng, Luật Đất đai năm 1993 cho phép hộ gia sử dụng đất nông nghiệp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi chuyển nhượng đất cho ông I đến trước năm 2019 các bên không có tranh chấp gì. Bà B đại diện cho chủ hộ giao dịch chuyển nhượng cho ông I là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 nên giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà B, ông I đã đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự về người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện - Điều 130, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tại thời điểm chuyển nhượng một phần diện tích (192m²) tại thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C cho ông I thì bà B đã xây dựng nhà ở trên một phần diện tích của thửa đất này. Ủy ban nhân dân huyện A và Ủy ban nhân dân xã D, huyện A xác nhận: Theo bản đồ quy hoạch

nông thôn mới được phê duyệt năm 2012 thì thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C, địa chỉ tại thôn C nằm xen kẹt trong khu dân cư được quy hoạch là đất ở nông thôn nên trong tương lai sẽ được chuyển đổi mục đích sử dụng đất nếu đủ điều kiện và không còn tranh chấp. Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng giữa bà B, ông I không tuân thủ về mặt hình thức và sau khi chuyển nhượng, ông I không sử dụng vào mục đích nông nghiệp nhưng hiện thửa đất này nằm xen kẹt trong khu dân cư, đã được cơ quan có thẩm quyền quy hoạch thành đất ở nông thôn. Trên thực tế diện tích đất bà B đang sử dụng (có một phần diện tích của thửa đất số 227, tờ bản đồ 271C và một phần diện tích đất nông nghiệp thôn giao làm đất ở) đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở có thu tiền. Ông S cũng đã xây nhà ở trên thửa đất này không bị chính quyền địa phương xử phạt hành chính. Ông I san lấp mặt bằng từ năm 2009, không bị chính quyền địa phương xử phạt hành chính và cũng không bị bà B, chị E phản đối. Một trong lý do, bà B yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không tuân thủ quy định về hình thức thì tại điểm 2.3 mục 2 Phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và thể chế thành quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp:... Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Bản án sơ thẩm cho rằng: Bà B chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông I vi phạm điều kiện chuyển nhượng đất; vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông I không sử dụng diện tích đất trên vào mục đích nông nghiệp. Chị E đã đủ 15 tuổi nhưng khi chuyển nhượng bà B không trao đổi, bàn bạc với chị E nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà B và ông I là vô hiệu. Như vậy, bản án sơ thẩm đã nhận định và quyết định không đúng bản chất của sự việc nên cần chấp nhận kháng cáo của bà O, sửa bản án theo hướng công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn I; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B và chị Trần Thị E - Điều 73, Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 705, Điều 709, Điều 710, Điều 712, Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông I có nghĩa vụ khai báo với cơ quan quản lý đất đai về việc nhận chuyển nhượng đất, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4] Nguyên đơn - bà Trần Thị B và chị Trần Thị E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a

khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Bị đơn - ông Nguyễn Văn I không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị Thanh O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

[7] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị Thanh O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật - khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Về chi phí định giá tài sản: Bà Trần Thị B đã nộp 5.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị B tự nguyện chịu số tiền này nên không đặt vấn đề giải quyết - Điều 165 của Bộ luật Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đỗ Thị Thanh O;

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 130, Điều 131, Điều 705, Điều 709, Điều 710, Điều 712, Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào Điều 129 BLDS năm 2015;

Căn cứ vào Điều 73, Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B và chi Trần Thị E về việc tuyên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp thực tế 192m² tại thửa đất nông nghiệp số số 277, tờ bản đồ 271C, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng ngày 05/11/2003 giữa bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn I vô hiệu.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp thực tế 192m² tại thửa đất nông nghiệp số 277, tờ bản đồ 271C, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã D, huyện A, thành phố Hải Phòng ngày 05/11/2003 giữa bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn I.

3. Về án phí và chi phí định giá tài sản:

a. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị B, chị Trần Thị E mỗi người phải chịu phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền bà Trần Thị B đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 17252 ngày 24/6/2019 và số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị Trần Thị E đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 17253 ngày 24/6/2019 đều tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng. Bà Trần Thị B và chị Trần Thị E đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn I không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đỗ Thị Thanh O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

b. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Thanh O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Đỗ Thị Thanh O 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số 17404 ngày 22/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng.

c. Về chi phí định giá tài sản: Bà Trần Thị B tự nguyện chịu 5.000.000 đồng. Bà Trần Thị B đã nộp đủ số tiền này.

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

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện A, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện A, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương