TÒA ÁN NHÂN DÂN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH ĐĂK LĂK **Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 172/2019/DS-PT
Ngày 22/10/2019
"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 ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huờn.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng và bà Đinh Thị Tuyết

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi; Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh- Kiểm sát viên

Ngày 22/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 163/2019/TLPT-DS ngày 20/8/2019 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Buk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:220/2019/QĐXXPT-DS ngày 02/10/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hữu H- Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hồng Q- Cómặt (Theo văn bản uỷ quyền ngày 27/8/2018)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Công M - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đăk Lăk- Có mặt

Bị đơn: Ông Phan Công T- Có mặt

Địa chỉ: Thôn 14, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị V- Có mặt

Địa chỉ: Thôn 14, xã Pơng D, huyện K, tỉnh Đăk Lăk

Người làm chứng: Ông Phan Hoàng V- Có mặt

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/4/2017 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Hữu H trình bày: Ngày 22/6/1995, ông Phan Công T chuyển nhượng cho ông 540m^2 đất rẫy, tại thôn 11, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk; Giá trị chuyển nhượng đất 02 cây vàng nhưng không ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất; Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: hướng Đông canh dài 12m, giáp đất rẫy của ông T; hướng Tây cạnh dài 12m, giáp Quốc lộ 14; hướng Bắc cạnh dài 45m, giáp đất rẫy của ông T; hướng Nam cạnh dài 45m, giáp đất rẫy của ông T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Hợp tác xã nông nghiệp TL xác nhận; Diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông T lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông, ông đã thanh toán cho ông T 02 cây vàng 97% và ông T đã chuyển giao diện tích đất nêu trên cho ông quản lý. Tuy nhiên, do diện tích đất nhận chuyển nhượng nhỏ, nên ông chưa sử dụng canh tác trên đất; Đầu năm 2017, ông được biết diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông T từ năm 1995, cùng với diện tích đất còn lại của ông T, đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Công T. Như vậy, ông T đã lấn chiếm điện tích đất của ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Phan Công T phải giao cho ông diện tích đất 540m^2 đã chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, theo quy định của pháp luật. Nếu ông T không giao diện tích đất nêu trên cho ông, thì phải bồi thường cho ông giá trị diện tích đất nêu trên là 200.000.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phan Công T trình bày: Ngày 22/6/1995, ông chuyển nhượng cho ông Trần Hữu H 540m^2 đất rừng Thông tại thôn 11, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, có tứ cận đúng như ông H đã trình bày; Giá chuyển nhượng 02 chỉ vàng 97%; Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, ông H bỏ hoang, không quản lý canh tác; Năm 2009, UBND huyện K thu hồi 5.296m^2 đất của gia đình ông, trong đó có 540m^2 đất của ông H, để xây dựng cụm công nghiệp B; Ông được nhà nước bồi thường 12.000đ/m^2 đất bị thu hồi, ông đồng ý hỗ trợ cho ông H 10.000.000đ do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất; Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà là vợ ông Phan Công T, bà đồng ý với lời trình bày của ông T.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người làm chứng là ông Phan Hoàng V trình bày: Năm 1995, ông là Chủ nhiệm Hợp tác xã nông nghiệp TL, thuộc xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk; Diện tích 540m^2 đất,tại thôn 11, xã P, huyện K, mà ông Phan Công T chuyển nhượng cho ông Trần Hữu H, có nguồn gốc là đất rừng Thông do hợp tác xã TL quản lý. Vì điều kiện kinh tế khó khăn, nên hợp tác xã cho xã viên canh tác trồng cây ngắn ngày trên đất rừng, không được chặt phá

rừng Thông; Diện tích đất mà ông H nhận chuyển nhượng của ông T, nằm trong tổng diện tích đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất xây dựng công trình.

Bản án dân sự sơ thẩm số:12/2019/DS-ST ngày 24/6/2019 của TAND huyện Krông Buk đã áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS; Khoản 3 Điều 13, điểm b khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh của Hội đồng nhà nước số 52-LCT/HĐNN ngày 07/5/1991 về Hợp đồng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao; Điều 6, Điều 30, khoản Điều 21 Luật Đất Đai năm 1993.

Tuyên xử: Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu H

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác lập ngày 22/6/1995 giữa ông Phan Công T và ông Trần Hữu H là vô hiệu.

2. Buộc ông Phan Công T phải hoàn trả cho ông Trần Hữu H 02 chỉ vảng 97%.

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

Ngày 04/7/2019, nguyên đơn là ông Trần Hữu H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đăk Lăk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hữu H, VKSND tỉnh Đăk Lăk xét thấy: Diện tích đất 540m^2 tại thôn 11, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk mà các bên chuyển nhượng cho nhau vào ngày 22/6/1995, là đất lâm nghiệp, do Hợp tác xã nông nhiệp TL quản lý; Ông Phan Công T không có giấy tờ hợp pháp về đất, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được chính quyền địa phương chứng thực. Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H vô hiệu, là có căn cứ; Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Toà án cấp sơ thẩm căn cứ giá trị chuyển nhượng đất rừng Thông tại thôn 11, xã P, giữa ông Mã Hữu B, ông Nguyễn Tất T và ông Phan Công T tại thời điểm tháng 6/1995, để xác định giá trị chuyển nhượng đất giữa ông T và ông H 02 chỉ vàng, là có căn cứ. Về vị trí diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau: Sau khi nhận 540m^2 đất từ ông T chuyển giao, ông H không quản lý sử dụng đất từ năm 1995 đến nay, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H cho rằng diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau, nằm trong diện tích đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu: Ông T và ông H đều biết diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau, là đất lâm nghiệp do

Hợp tác xã nông nghiệp TL quản lý, không được phép chuyển nhượng nhưng vẫn xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến hợp đồng vô hiệu; Lỗi của các bên là như nhau, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông H; Sửa bản án sơ thẩm, buộc ông T bồi thường thiệt hại cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụán, đãđược thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của cácđương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hộiđồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và 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.

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

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thì diện đất tranh chấp 540m^2 tại thôn 11, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk, có nguồn gốc tại thời điểm năm 1995 là đất trồng rừng Thông, do Hợp tác xã nông nghiệp TL, xã P quản lý; Hợp tác xã, cho phép xã viên của hợp tác xã trồng cây nông nghiệp ngắn ngày trên đất rừng Thông; Lợi dụng sự quản lý yếu kém của Hợp tác xã TL, ông Phan Công T đã nhận chuyển nhượng đất rừng Thông của nhiều người; Ngày 22/6/1995, ông T chuyển nhượng lại cho ông Trần Hữu H diện tích đất nêu trên.

[3] Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên xác lập, không ghi giá trị chuyển nhượng; Ông Trần Hữu H là người nhận chuyển nhượng đất cho rằng giá trị chuyển nhượng là 02 cây vàng; Ông Phan Công T là người chuyển nhượng đất cho rằng giá trị chuyển nhượng là 02 chỉ vàng 97%. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm, căn cứ giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng Thông tại thôn 11, xã P, giữa ông Mã Hữu B, ông Nguyễn Tất T và ông Phan Công T tại thời điểm tháng 6/1995, để xác định giá trị diện tích đất 540m^2 mà các bên chuyển nhương cho nhau, tại thời điểm ngày 22/6/1995 có giá trị 02 chỉ vàng 97%, là có căn cứ.

[4] Xét tính hợp pháp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/6/1995, giữa ông Phan Công T và ông Trần Hữu H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại thời điểm các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của Hợp tác xã nông nghiệp TL; Ông T không có giấy tờ hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chính quyền địa phương chứng thực, là vi phạm khoản

1 Điều 30 và khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đã vi phạm điều cấm của pháp, không đủ điều kiện để công nhận hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại điểm a.4 và điểm a.6, tiểu mục 2.3, mục II Nghị quyết số:02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H được xác lập ngày 22/6/1995, vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Về vị trí diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau: Ông H cho rằng diện đất ông nhận chuyển nhượng của ông T, nằm trong thửa đất số 27, tờ bản đồ số 4, tại thôn 11, xã P, huyện K, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/11/2011; Còn ông T cho rằng diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông H, nằm trong diện tích đất 5.296m^2 tại thôn 11, xã P, huyện K, mà UBND huyện K thu hồi đất tại Quyết định số:1245/QĐ-UBND ngày 01/4/2009 của UBND huyện K. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, sau khi nhận chuyển giao đất từ ông T, ông H không quản lý, sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng từ tháng 6/1995 đến nay. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H cho rằng diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của T, nằm trong thửa đất số 27, tờ bản đồ số 4.

Về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:Ông T và ông H đều biết, diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau, không có giấy tờ hợp pháp,không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao kết hợp đồng chuyển nhượng, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; lỗi của các bên là như nhau. Toà án cấp sơ thẩm nhận định lỗi hoàn toàn thuộc về ông H là không đúng.

Về thiệt hại: Ông T kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H, mà UBND huyện K thu hồi đất ngày 01/4/2009 và bồi thường cho ông T với giá trị 12.000đ/m^2 đất x 540m^2 = 6.480.000đ; Giá 02 chỉ vàng tại thời điểm tháng 4/2009 là 3.800.000đ (giá 01 chỉ vàng là 1.900.000đ) Như vậy, khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm đất bị thu hồi: 6.480.000đ – 3.800.000đ = 2.680.000đ; Mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 1.340.000đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, buộc ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông H 1.340.000đ.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, Toà án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm; Ông Trần Hữu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Hữu H, Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số:12/2019/DS-ST ngày 24/6/2019 của TAND huyện Krông Buk.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 137, Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995; Điểm a.4 và điểm a.6, tiểu mục 2.3, mục II Nghị quyết số:02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối Cao; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 22/6/1995, giữa ông Phan Công T và ông Trần Hữu H là vô hiệu.

2. Buộc ông Phan Công T phải hoàn trả cho Trần Hữu H 02 chỉ vàng 97% và bồi thường thiệt hại cho ông Trần Hữu H 1.340.000đ.

3. Về án phí: Ông Phan Công T phải chịu 437.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Hữu H; Ông Trần Hữu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Huờn