TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **194**/2020/DS-PT
Ngày: 24 – 11 – 2020.
V/v *"Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD 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: Bà Lưu Thị Thu Hường

Các thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh và ông Nguyễn Duy Thuấn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 214/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2020/DSST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2020/QĐPT- DS ngày 30/9/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Q. Sinh ngày 25/7/1950

Trú tại: Thôn 3, xã C, thành phố Buôn Ma T, Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc B.

Trú tại: Số 151/27 Y Ng, phường Tân Th, Tp. Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thăng L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Tr.

Cùng trú tại: Thôn 3, xã C, Tp. Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lăk.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Lệ H.

Trú tại: Thôn 3 xã C, Tp. Buôn Ma T, tỉnh Đắk Lắk.

Tất cả đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Ngày 02/6/2019, ông Hoàng Q có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thăng L một lô đất có diện tích 1.000 m^2 tọa lạc tại thôn 3, xã C, thành phố Buôn Ma T với giá là 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm triệu đồng)*.

Ngày 02/6/2019, ông Q giao trước số tiền là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng),* số tiền còn lại cả hai bên thống nhất sẽ trả đủ trong vòng 15 ngày. Đến ngày 04/6/2019, ông Q mang đủ số tiền còn lại đến gặp ông L để hoàn thành thủ tục sang nhượng nhưng gia đình ông L cố tình trốn tránh không gặp. Sau đó ông Q được biết ông L đã chuyển nhượng lô đất trên cho người khác với giá cao hơn.

Ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2019 giữa ông Hoàng Q và ông Nguyễn Thăng L.

- Buộc ông Nguyễn Thăng L trả lại số tiền đã nhận của ông Q là 200.00.000 đồng, bồi thường do hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật, số tiền yêu cầu là 200.000.000đ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung: Rút nội dung yêu cầu buộc ông Nguyễn Thăng L phải bồi thường do hủy hỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu tính lãi của số tiền 200.000.000đ mà ông L đã nhận kể từ ngày 02/06/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Sau khi vợ ông L là bà Lê Thị Lệ H biết việc ông L tự ý bán đất của gia đình cho ông Hoàng Q. Gia đình ông L đã đi tìm ông Hoàng Q để trả lại số tiền 200.000.000đ mà ông L đã nhận, vì đây là đất của cha mẹ ông L để lại cho ba chị em ông L canh tác. Mặt khác, ông Nguyễn Thăng L có tiền sử bị tâm thần. Tuy nhiên, phía ông Hoàng Q không chịu nhận.

Nay chúng tôi đồng ý hủy bỏ hợp đồng và trả lại cho ông Q số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng. Các yêu cầu khác, chúng tôi không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Lệ H (vợ ông Nguyễn Thăng L) trình bày: thống nhất với nội dung trình bày và quan điểm của đại diện bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 87/2020/DSST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã Q định:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Q.

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2019 giữa ông Nguyễn Thăng L và ông Hoàng Q.

2. Buộc ông Nguyễn Thăng L phải trả cho ông Hoàng Q số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng).*

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Thăng L bồi thường thiệt hại với số tiền 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng).*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự, nghĩa vụ chịu án phí, và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/9/2020, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

- Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường do hợp đồng bị hủy bỏ, không tính lãi suất là không đúng.

- Ông Nguyễn Thăng L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Hữu Đ; ông Trần Hữu Đ đã chuyển nhượng tiếp cho bà L, bà L đã san lấp mặt bằng, nhưng Tòa án không triệu tập những người này tham gia vụ án để làm rõ.

- Bị đơn tự lập nên giấy chứng nhận tâm thần sau khi nguyên đơn khởi kiện.

- Tòa án không gửi giấy triệu tập cho nguyên đơn tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải Q vụ án.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tại phiên tòa:

** Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS.

** Về nội dung:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm về hình thức và nội dung. Các bên đều có nguyện vọng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu bồi thường do Hợp đồng bị hủy bỏ, đồng thời bổ sung yêu cầu tính lãi suất của số tiền mà bị đơn đã nhận. Cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường do hợp đồng bị hủy bỏ là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Theo quy định của pháp luật thì việc bổ sung yêu cầu khởi kiện chỉ được xem xét, chấp nhận trước khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn mới bổ sung yêu cầu tính lãi suất của số tiền mà bị đơn đã nhận là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, cấp sơ thẩm không chấp nhận là đảm bảo. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung:

Vào ngày 02/6/2019, giữa ông Hoàng Q và ông Nguyễn Thăng L có ký hết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng viết tay không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền; quyền sử dụng đất là tài sản chung của Hộ gia đình nhưng chỉ có một mình ông Nguyễn Thăng L xác lập giao dịch nên vi phạm về hình thức và nội dung của Hợp đồng. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không phát sinh hiệu lực pháp luật mà vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật dân sự. Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L trả lại cho ông Q số tiền 200.000.000đ đã nhận là có căn cứ. Các đương sự không kháng cáo nội dung này nên đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm vừa áp dụng các quy định của giao dịch dân sự vô hiệu, vừa áp dụng các quy định của việc hủy bỏ hợp đồng là chưa chính xác, cần sửa lại cho phù hợp.

[2] Xét các nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Đối với nội dung kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không buộc ông Nguyễn Thăng L bồi thường số tiền 200.000.000đ do vi phạm Hợp đồng và không buộc ông Nguyễn Thăng L trả tiền lãi đối với số tiền 200.000.000 đồng mà ông L đã nhận của ông Q, kể từ ngày 02/06/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là không đúng. Xét thấy:

Giao dịch dân sự xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp giao dịch vô hiệu thì giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại biên bản làm việc ngày 20/11/2020 tại cấp phúc thẩm đều thể hiện, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền đã rút yêu cầu bồi thường do hủy bỏ Hợp đồng, thực chất là rút yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là đúng quy định của pháp luật. Đối với nội dung bổ sung yêu cầu tính lãi suất của số tiền 200.000.000 đồng mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn, yêu cầu này của nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cũng không thỏa thuận tính lãi trên số tiền đã giao nếu một trong các bên vi phạm Hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự và Hướng dẫn tại tại mục 7, Phần IV Giải đáp số 01/2017/HĐTP ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

- Về nội dung kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng khi không đưa ông Trần Hữu Đ, bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án, xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2019. Nguyên đơn cũng rút yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường do Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng, nên Tòa án không xác định

lỗi của các bên khi tham gia giao dịch. Nội dung tranh chấp không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác nên không cần thiết đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

- Về nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập nguyên đơn đến phiên tòa:

Theo Văn bản ủy quyền được UBND xã C, thành phố Buôn Ma T chứng thực ngày 30/3/2020, ông Hoàng Q đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc B tham gia tố tụng tại các cấp tòa án và được toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ kiện. Phiên tòa sơ thẩm có mặt nguyên đơn và Người đại diện nên không vi phạm thủ tục tố tụng.

- Đối với Biên bản giám định y khoa số 31/GĐYK ngày 11/4/2019 do Hội đồng giám định y khoa họp và kết luận: Ông Nguyễn Thăng L được xác định có khuyết tật tâm thần, mức độ khuyết tật: nhẹ, mà gia đình bị đơn giao nộp:

Ông Nguyễn Thăng L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Tr (là em trai) tham gia tố tụng sau khi có kết luận ông L bị khuyết tật tâm thần. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thăng L chưa bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự. Vợ của ông Nguyễn Hoàng L là bà Lê Thị Lệ H cũng tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà H thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục chung là đảm bảo hướng dẫn tại tại mục 6, Phần IV công văn số 01/2017 ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, không làm thay đổi bản chất của vụ án.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn. Quan điểm của Đại diện VKSND tỉnh Đăk Lăk tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông Hoàng Q là người già nên miễn toàn bộ án phí cho ông Hoàng Q.

Vì các lẽ trên;

Q ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Q. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2020/DSST ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 122, 131, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Q.

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/6/2019 giữa ông Nguyễn Thăng L và ông Hoàng Q vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Thăng L phải trả cho ông Hoàng Q số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng).*

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Thăng L bồi thường thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu với số tiền 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 BLDS năm 2015.

4. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Thăng L phải chịu 10.300.000đ *(Mười triệu ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Hoàng Q được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.300.000đ tại biên lai thu số 0007800 ngày 07/5/2020 (do ông Phạm Văn H nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma T, tỉnh Đăk Lăk.

- Về án phí phúc thẩm: Trả lại cho ông Hoàng Q số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012946 ngày 28/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma T.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS tp Buôn Ma T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường