

Bản án số: 25/2018/DS-PT
Ngày 20-6-2018
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu và trả lại tiền cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Cảnh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Xuân Hương
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:** Ông Lê Thế Nhơn- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2018/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2018 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và thanh toán trả lại tiền cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 08/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2018/QĐPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Văn Q.
Địa chỉ: 55/47 Phan Đăng L, tổ 10, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.
Có mặt.
2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N.
Địa chỉ: Thôn 6, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã I1, huyện C, tỉnh Gia Lai.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang V, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã I (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2018 của Chủ tịch UBND xã I). Ông V có đơn xin xét xử vắng mặt.
4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Trịnh Văn Q trình bày: do là chỗ quen biết tin tưởng với nhau và do không hiểu biết về pháp luật nên vào ngày 20 tháng 10 năm 2016 ông Q có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N, một lô đất có diện tích khoảng 30(Ha) có vị trí tại tiểu khu 1143 thuộc xã I1, huyện C, tỉnh Gia Lai có tọa độ như sau:

1.00441806-01482072	7.00441415- 01481514
2.00441706-01481992	8.00441536- 01481628
3.00441437-01482051	9.00441896- 01481603
4.00441351-01481949	10.00441841-01481950
5.00441280-01481742	11.00441885- 01481990.
6.00441262- 01481430	

Hai bên thỏa thuận với giá lô đất là 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) có viết giấy tay sang nhượng hai bên cùng ký với nhau, có người làm chứng là ông Vũ Công Đ và bà Nguyễn Thị H, không có công chứng chứng thực, ông Q đã đặt cọc cho ông N nhận 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*). Có viết giấy hai bên đang giữ giấy tiền đặt cọc. Nội dung giấy đặt cọc hai bên cam kết đến ngày 25/12/2016 (âm lịch) ông Q sẽ giao đủ số tiền còn lại là 320.000.000đ (*ba trăm hai mươi triệu đồng*), nếu đến hạn ông Q không giao đủ tiền thì ông Q sẽ mất tiền cọc, nếu ông N không giao đủ 30 (Ha) đất cho ông Q thì ông N phải trả lại tiền cho ông Q, nếu sau này ông Q không mua nữa thì ông Q sẽ mất tiền cọc và tiền mướn, nếu có tranh chấp ông N xin hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Nhưng sau khi ông Q gặp cán bộ phòng Tài nguyên môi trường huyện C và một số cán bộ xã I1 thì được biết đất ông N sang nhượng cho ông thuộc đất dự án 304, đất lâm nghiệp của ban quản lý rừng phòng hộ N, nên ông Q chủ động gặp ông N yêu cầu ông N thực hiện cam kết, thì ông N không chịu, do đó ông Q làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã I1 giải quyết. Khi Ủy ban nhân dân xã giải quyết thì ông N quanh co và không chịu đến để giải quyết. Nay ông Q làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Q với ông N lập ngày 20/10/2016 vô hiệu và yêu cầu Tòa án buộc ông N phải thanh toán trả lại tiền cọc cho ông Q là 80.000.000 (*tám mươi triệu đồng*)..

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: do chỗ quen biết với nhau, ngày 04/9/2016 ông N có lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn Q người ở thành phố P với diện tích khoảng 35 ha (do ông Q là người viết văn bản hai bên cùng ký) có ông Vũ Công Đ và bà Nguyễn Thị H làm chứng cùng ký. Nội dung ông N chuyển nhượng cho ông Q, khi đó ông N nói là bán diện tích đất khoảng 25 ha đến 30 ha vậy chứ không biết cụ thể bao nhiêu ha nhưng ông Q viết trong giấy là 35 ha với giá thỏa thuận là 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*) cùng ngày ông Q có đặt cọc cho ông N nhận là 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*), ông N đã nhận tiền cọc do ông Q giao là 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*) số tiền còn lại ông Q hẹn đến 25/11/2016 âm lịch ông Q sẽ giao đủ là 320.000.000đ (*ba trăm hai mươi triệu đồng*) nếu ai sai sẽ chịu trách nhiệm

trước pháp luật. Đến khoảng ngày 10/9/2016 ông Q đến bảo ông N là đất không đủ 35 héc ta nên giữa hai bên thương lượng thì ông N giao thêm cho ông Q 2 héc ta nữa còn ông Q sẽ đưa thêm cho ông N 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) nhưng ông Q không đồng ý mà ông Q làm đơn tố cáo ông N đến công an xã I. Khi Công an xã giải quyết thì ông Q đồng ý trả thêm cho ông N 10.000.000đ (mười triệu đồng)

Đến ngày 20/10/2016 ông Q đánh máy sẵn một giấy sang nhượng đất giữa ông N với ông Q cùng với diện tích đất là 30 ha như lời ông Q khai để hai bên cùng ký có ông Vũ Công Đ và bà Nguyễn Thị H làm chứng cùng ký. Sau đó ông Q nhờ người đến xã làm giấy tờ nhưng không được đến khoảng 29/10/2016 ông Q cho vợ ông gọi điện cho ông N nói là đất đó là đất của dự án 304 nên không mua nữa và nói với ông N đến xã I1 để xã giải thích cho hai bên biết đất đó là đất của ai. Ngày 20/1/2017 ông Q nhắn tin nói ít hôm nữa ông Q sẽ làm đơn đưa ông N ra Công an huyện và Tòa án để giải quyết. Ông Q làm đơn tố cáo ông N lừa đảo đến Công an huyện và công an gọi giải quyết. Ông Q tố cáo ông N đến UBND huyện C nói ông N bán đất dự án 304, sau đó xã gọi ông N đến giải quyết nhưng khi đó ông N đang ở S nên không có mặt, ngày 19/7/2017 ông N nhận được giấy thông báo thụ lý vụ án của Tòa. Ông đề nghị Tòa giải quyết là ông Q vi phạm cam kết thỏa thuận ngày 20/10/2016 nên ông Q mất tiền đã đặt cọc và ông không đồng ý với biên bản của xã I1 xác định đất đó là đất tiểu khu 1143 là của dự án vì đất đó của ông là đất thuộc tiểu khu 1144 là đất của đồng bào dân tộc tại chỗ. Ông không đồng ý tuyên bố hợp đồng CNQSĐĐ ngày 20/10/2016 vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã I1 là ông Lê Quang V trình bày: Về diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Q với ông N thì Ủy ban nhân dân xã đã có văn bản xác minh nguồn gốc đất nộp cho Tòa, xác định diện tích đất này là 252.261,5 m², thuộc khoảnh 4 và một phần khoảnh 1 tiểu khu 1143 xã I1. Về đất này là đất lâm nghiệp trước đây thuộc Ban quản lý rừng phòng hộ N quản lý, nhưng nay sau khi có QĐ số 80 ngày 22/5/2007 của UBND tỉnh Gia Lai và QĐ số 239/2006 ngày 30/11/2006 của UBND huyện Chư Sê thì đất này là đất lâm nghiệp do UBND xã I là chủ dự án quản lý sử dụng vào mục đích lâm nghiệp, không phải là đất của cá nhân nào. Vậy đề nghị Tòa xử để Ủy ban nhân dân xã I1 được đảm bảo là người chủ quản lý, sử dụng đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 08/02/2018, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Áp dụng Điều 6, 26, 35, 39, 144, 147, 157, 227 và 233 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 274, 275, 280, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016; Điều 188 Luật đất đai.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trịnh Văn Q;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2016 giữa ông Q với ông N là vô hiệu hoàn toàn.

Buộc ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm thanh toán trả lại cho ông Trịnh Văn Q số tiền đã nhận đặt cọc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2016 là 80.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng:

Ông Trịnh Văn Q không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Buộc ông Nguyễn Văn N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.100.000 đồng, trước đây ông Q đã tạm nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.100.000 đồng, nay buộc ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm thanh toán số tiền 2.100.000 đồng cho ông Trịnh Văn Q.

Buộc ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22 tháng 02 năm 2018, bị đơn Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo với nội dung: tranh chấp đất đai chưa được hòa giải tại địa phương, đơn phản tố của ông chưa được Tòa án xem xét, diện tích đất của ông chuyển nhượng cho ông Q là đất ông nhận chuyển nhượng của người đồng bào có vị trí tại tiểu khu 144, chứ không thuộc tiểu khu 143, nguyên đơn kiện yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại tiền cọc thì ông không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm về giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Văn N giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn Trịnh Văn Q giữ nguyên nội dung khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên cho rằng Tòa án sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, các yêu cầu kháng cáo của bị đơn đưa ra là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn N cho rằng tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp đất đai nhưng chưa được UBND xã tổ chức hòa giải mà Tòa án thụ lý, giải quyết là không đúng, thấy rằng: Nguyên đơn Trịnh Văn Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2016 giữa ông với bị đơn ông Nguyễn Văn N vô hiệu và yêu cầu ông N trả lại tiền cọc. Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nên không thuộc trường hợp phải hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã trước khi khởi kiện ra Tòa án theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013. Do đó, kháng cáo nêu trên của ông N là không có cơ sở.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn N cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét yêu cầu phản tố của ông, thấy rằng: Ngày 08/01/2018 Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 18/01/2018 ông N có đơn yêu cầu phản tố với nội dung buộc nguyên đơn phải đền bù thiệt hại 2 năm lợi nhuận trồng cây trên diện tích đất 30 héc ta. Tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố

tụng dân sự quy định: “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”. Đối chiếu quy định nêu trên, thì ông N đưa ra yêu cầu phản tố sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên yêu cầu phản tố của ông không được chấp nhận. Do vậy kháng cáo của ông N không có cơ sở, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định vấn đề này trong bản án sơ thẩm là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông N thừa nhận diện tích đất khoảng 30 héc ta thuộc xã I1, huyện C, tỉnh Gia Lai mà ông chuyển nhượng cho ông Q chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng việc ông N chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q vào ngày 20/10/2016 là vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, đồng thời hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên cũng không tuân thủ quy định của pháp luật. Mặt khác qua xác minh thì diện tích đất nêu trên là đất lâm nghiệp thuộc khoảnh 4 và một phần khoảnh 1 tiểu khu 1143 do UBND xã I là chủ dự án quản lý, sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu và buộc ông N phải trả lại 80.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông Q là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

Do vậy, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 08/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000591 ngày 28 tháng 02 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông Nguyễn Văn N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS, VT.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Văn Cảnh