

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **132/2017/DS-PT**

Ngày: 27-12-2017

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 LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Mừng

Ông Nguyễn Hữu Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2017/TLDS-PT ngày 10 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/DS-ST ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 224/2017/QĐ-PT ngày 31/10/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1972

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Tổ 8, TL, PH, TT, BRVT.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà H1: Bà Nguyễn Thị Mai H2, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Thôn 1, xã TL, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng (theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2017).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr1, sinh năm 1992

Bà Đỗ Thị Tuyết Tr2, sinh năm 1989

Địa chỉ: Thôn 1, xã TL, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng (ông Tr1 ủy quyền cho bà Tr2 theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1968

Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn 1, xã TL, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng (*ông Th ủy quyền cho bà V theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2016*).

2. Vợ chồng ông Lê Đức H3, sinh năm 1977

Bà Nguyễn Thị Mai H2, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn 1, xã TL, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

- Viện kiểm sát nhân dân huyện BL kháng nghị.

(*Bà H2, ông H3, bà Tr2 và bà V có mặt;
các đương sự còn lại vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/01/2017, lời trình bày của nguyên đơn thì:

Vào ngày 01/4/2015 vợ chồng ông Đ, bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tr1, bà Tr2 diện tích đất thuộc thửa 368, tờ bản đồ 36, xã TL, huyện BL, với giá chuyển nhượng là 150.000.000đ nhưng thực tế chỉ nhận 140.000.000đ. Ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho bị đơn. Khi chuyển nhượng, hai bên có ra thực địa chỉ đất. Ông bà không chuyển nhượng phần đất có ao tưới nước và con đường thuộc một phần thửa 368 vì trước đó phần diện tích đất này ông bà đã cho vợ chồng ông H3, bà H2 (trước khi chuyển nhượng đất ông Th có viết giấy giao kèo ngày 07/01/2015).

Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã TL chứng thực. Mặc dù ông bà chuyển nhượng đất cho bị đơn nhưng chữ ký bên nhận chuyển nhượng là của vợ chồng ông Th, bà V (bố mẹ đẻ của ông Tr1). Bên cạnh đó, ông bà không chuyển nhượng phần diện tích đất đã cho vợ chồng ông H3, bà H2 nhưng trong hợp đồng lại ghi toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng là 5.930m², thuộc thửa 368, tờ bản đồ 36, xã TL, huyện BL.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/4/2015 giữa vợ chồng ông Đ, bà H1 với vợ chồng ông Tr1, bà Tr2. Vợ chồng ông Đ, bà H1 yêu cầu vợ chồng ông Tr1, bà Tr2 trả lại diện tích đất đã chuyển nhượng và đồng ý trả lại giá trị đất là 40.000.000đ/1.000m².

Bị đơn trình bày:

Thừa nhận có việc nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 368 với giá 150.000.000đ. Bố mẹ chồng bà Tr2 là ông Th, bà V đã giao đủ tiền cho ông Đ, bà H1, cùng ngày ông Đ ra thực địa chỉ đất cho bố mẹ bà Tr2 theo ranh giới. Khi chỉ đất hai bên không đo đạc cụ thể mà theo diện tích được cấp trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chỉ đất vợ chồng ông Đ, bà H1 có nói ao tưới nước để cho vợ chồng ông H3, bà H2 cùng tưới, còn con đường thì để vợ chồng bà Tr2 đi do vườn bà Tr2 nằm ở phía trong không có đường đi. Nguyên đơn không nói cho vợ chồng ông H3, bà H2 diện tích đất con đường và diện tích ao tưới nước.

Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã TL chứng thực. Bà Tr2 thừa nhận chữ ký bên nhận chuyển nhượng không phải là chữ ký của vợ chồng bà Tr2 mà do bố mẹ chồng bà Tr2 ký tên thay vì lúc đó bà Tr2 đang mang thai, sức khỏe yếu nên đã điện thoại về ủy quyền cho bố mẹ chồng bà ký tên thay.

Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn canh tác và sử dụng ổn định, có trồng dặm thêm cây cà phê con cho đến đầu năm 2016 xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông H3, bà H2 về việc sử dụng ao tưới nước (do năm 2015 vợ chồng bà Tr2 thuê vợ chồng ông H3 tưới mướn sau đó vợ chồng bà Tr2 mua máy tưới để tự tưới thì hai bên xảy ra tranh chấp).

Đối với ao tưới nước thì vợ chồng ông H3, bà H2 có mức ao 1 lần, vợ chồng bà Tr2 đã phản đối nhưng ông H3, bà H2 vẫn mức.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì ông bà không đồng ý vì hai bên đã hoàn tất mọi thủ tục theo quy định của pháp luật, ông bà đã giao tiền đầy đủ và nhận đất canh tác. Nếu nguyên đơn muốn nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên thì vợ chồng bà Tr2 đồng ý chuyển nhượng với giá 50.000.000đ/1.000m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà V trình bày: bà thừa nhận chữ ký bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/4/2015 là do vợ chồng bà ký tên thay. Vì thời điểm này con dâu bà là bà Tr2 mang thai, sức khỏe yếu không về ký tên được nên gọi điện thoại ủy quyền cho vợ chồng bà ký tên thay. Nay nguyên đơn khởi kiện thì ông bà không đồng ý. Nếu nguyên đơn muốn nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên thì vợ chồng ông Tr1, bà Tr2 đồng ý chuyển nhượng với giá 50.000.000đ/1.000m².

Bà H2 trình bày: trước đây nguyên đơn là chủ sử dụng đất thửa 368. Đến ngày 01/4/2015 nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất trên cho bị đơn. Trước khi chuyển nhượng, nguyên đơn có cho vợ chồng ông bà diện tích đất con đường là 39m² + ao tưới nước là 173m² thuộc một phần thửa 368 (theo trích đo ngày 02/12/2016 của Chi nhánh VPĐKKĐ huyện BL). Trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì ông Th (bố đẻ ông Tr1) đã viết giấy giao kèo ngày 07/01/2015 thể hiện nội dung là phần diện tích đất con đường và ao tưới nước là của vợ chồng ông bà. Mặc dù thỏa thuận như vậy nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng đã chuyển nhượng luôn phần diện tích đất đã cho vợ chồng bà. Thời gian đầu hai bên không xảy ra tranh chấp, đến tháng 3/2016 vợ chồng bà mức ao do ao cạn nước thì hai bên xảy ra tranh chấp. Nay nguyên đơn khởi kiện thì ông bà không có ý kiến gì. Ông bà cũng không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của vợ chồng bà trong vụ án này mà vợ chồng ông bà tự giải quyết với

nguyên đơn. Nếu xảy ra tranh chấp thì sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng 01 vụ án khác.

Về chi phí tố tụng: các đương sự đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án sơ thẩm số 23/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện BL đã xử :

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn Tr1 và bà Đỗ Thị Tuyết Tr2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Văn Tr1, bà Đỗ Thị Tuyết Tr2 được UBND xã TL, huyện BL chứng thực ngày 01/4/2015.

2. Về chi phí thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 1.400.000đ tiền chi phí thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ (ông Đ, bà H1 đã nộp xong).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 22/8/2017 Viện kiểm sát nhân dân huyện BL kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/4/2015 và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL.

Phía bị đơn trình bày nếu nguyên đơn muốn nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên thì bị đơn đồng ý chuyển nhượng với giá 60.000.000đ/1.000m².

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn, chỉ đồng ý thanh toán lại với giá 40.000.000đ/1.000m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 5.930m², thửa 368, tờ bản đồ 36, xã TL đã được Ủy ban nhân dân xã

TL, huyện BL chứng thực vào ngày 01/4/2015. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và đất cho nhau. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trên. Phía bị đơn không đồng ý nên dẫn đến tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL:

Trên thực tế, phía bị đơn vợ chồng ông Tr1, bà Tr2 thừa nhận người ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/4/2015 là ông Th, bà V (bố mẹ ruột của ông Tr1). Nguyên đơn biết việc này nhưng vẫn tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng đất và đã nhận đủ tiền của bị đơn. Phía bị đơn nhận đất và canh tác, sử dụng ổn định từ năm 2015 cho đến nay. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự, việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên là không có cơ sở chấp nhận.

Hơn nữa, theo hồ sơ thể hiện tại giai đoạn sơ thẩm vợ chồng ông H3, bà H2 xác định: *“Nay nguyên đơn khởi kiện thì ông bà không có ý kiến gì. Ông bà cũng không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của vợ chồng bà trong vụ án này mà vợ chồng ông bà tự giải quyết với nguyên đơn. Nếu xảy ra tranh chấp thì sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng 01 vụ án khác”*. Tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu nguyên đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất là 60.000.000đ/1.000m². Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu này của bị đơn. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 1.400.000đ tiền chi phí thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Đ, bà H1 đã ứng chi và quyết toán xong nên không đề cập.

[4] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện BL. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn Tr1 và bà Đỗ Thị Tuyết Tr2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Văn Tr1, bà Đỗ Thị Tuyết Tr2 được UBND xã TL, huyện BL chứng thực ngày 01/4/2015.

2. Về chi phí thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 1.400.000đ tiền chi phí thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ (ông Đ, bà H1 đã nộp xong).

3. Về án phí:

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 4.050.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004594 ngày 24/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BL. Hoàn trả cho ông Đ, bà H1 số tiền 3.750.000đ án phí.

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 thỏa 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LĐ;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND huyện BL;
- Chi cục THADS huyện BL;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Vũ Thị Nguyệt