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

Bản án số: 06/2018/DS-PT
Ngày: 10-01-2018
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 CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Hữu
Các Thẩm phán: Bà Trịnh Xuân Trúc
Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần T Khiếm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 293/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 346/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Cẩm T, sinh năm 1971 (có mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã NP, huyện UM, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn S, sinh năm 1954 (có mặt).
Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958 (có mặt).
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã KA, huyện UM, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04 tháng 11 năm 2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08 tháng 6 năm 2015 và trong quá trình xét xử nguyên đơn bà Lê Cẩm T và người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông Tôn Minh T trình bày:

Vào ngày 10/9/2006, ông Trần Văn S cùng vợ là bà Nguyễn Thị M ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Cẩm T phần đất chiều ngang 14 mét, chiều dài từ lộ xe Khí Điện Đạm Cà Mau chạy vô bờ xáng Trại Giam Cái Tàu vị trí: Đông giáp lộ xe Khí điện đạm Cà Mau, Tây giáp bờ xáng Trại Giam Cái Tàu, Nam giáp đất ông Trần Văn Phận, Bắc giáp đất ông Trần Văn S với số tiền 50.000.000 đồng. Có làm hợp đồng sang nhượng đất, có ký xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Khánh

An, ông S đã nhận đủ tiền, khi sang nhượng đất, ông S nói đất ông đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi nhận đất thì phần đất Tộc phạm vi giải tỏa xây dựng khu Khí Điện Đạm và đất ông S, bà M không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thực hiện hợp đồng giao đất. Bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng sang nhượng đất, buộc ông S bà M trả lại cho bà T số tiền 50.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M trình bày: Vào năm 2006 ông và bà M có sang nhượng cho bà T một phần đất với giá là 40.000.000 đồng nhưng do bà T (bà T vợ ông T) giao tiền và có làm biên nhận tiền của bà T, khi sang bán đất, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nên có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã xác nhận là đất không có tranh chấp. Sau khi bán xong bà T có cất nhà trọ và cho Thuê phòng trọ. Đến năm 2008 thì nhà nước T hồi phần đất trên, đến tháng 11/2014 không biết lý do gì mà bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S không đồng ý theo yêu cầu của bà T vì đất vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho bà T là giao dịch tự nguyện, có ký hợp đồng hợp lệ, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã là đất không tranh chấp.

Tại Công văn số 53/TTPTQĐ ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Trung tâm phát triển quỹ đất Sở Tài nguyên và Môi trường Cà Mau phúc đáp Công văn số 05 ngày 13 tháng 2 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh về việc cung cấp thông tin có liên quan đến đất tranh chấp giữa bà T với ông S, bà M xác định: Phần đất bà T nhận chuyển nhượng của ông S, bà M là đất do Ủy ban nhân dân xã Khánh An quản lý, không có tên bà T hay ông S, bà M nằm trong phương án bồi thường hỗ trợ đối với phần đất này do phần đất của Nhà nước do Ủy ban xã quản lý nên không được hỗ trợ bồi thường.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lê Cẩm T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M và yêu cầu ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M trả số tiền 50.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/9/2006 giữa bà Lê Cẩm T với ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M trả cho bà Lê Cẩm T số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần lãi suất do chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 30 tháng 10 năm 2017, bị đơn là ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng pháp luật tố tụng dân sự. Qua phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh luận tại phiên tòa Viện

kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông S và bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông S và bà M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T, ông S và bà M đều thống nhất có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 10/9/2006 là thực tế có xảy ra. Tuy nhiên, bà T yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng đất, buộc ông S và bà M trả lại cho bà T số tiền 50.000.000 đồng, lý do phần đất Tộc phạm vi giải tỏa xây dựng khu Khí Điện Đạm và đất ông S, bà M không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thực hiện hợp đồng giao đất. Phía ông S và bà M không đồng ý theo yêu cầu của bà T vì đất vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho bà T với giá là 40.000.000 đồng là giao dịch tự nguyện, có ký hợp đồng hợp lệ, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã là đất không tranh chấp.

Theo nội dung trả lời của Công văn số 53/TTPTQĐ ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Trung tâm phát triển quỹ đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau (Bút lục số 65) thì phần đất bà T nhận chuyển nhượng của ông S và bà M là đất do Ủy ban nhân dân xã Khánh An quản lý, không có tên bà T hay ông S, bà M nằm trong phương án bồi thường hỗ trợ đối với phần đất này. Lý do, đây là phần đất của Nhà nước do Ủy ban nhân dân xã Khánh An quản lý nên không được bồi thường hỗ trợ. Do phần đất ông S và bà M chuyển nhượng cho bà T chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng sang nhượng đất được lập vào ngày 10/9/2006 đã bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng là có cơ sở theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Đối với phần đất chuyển nhượng giữa bà T với ông S và bà M đã bị giải tỏa T hồi nên không đặt ra xem xét ai quản lý.

Ngoài ra, bà T yêu cầu ông S và bà M trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, còn ông S và bà M thì cho rằng tiền chuyển nhượng chỉ có 40.000.000 đồng nhưng theo hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 10/9/2006 thể hiện giá sang nhượng là 50.000.000 đồng và tại biên nhận ngày 01/10/2006 thể hiện ông S nhận số tiền sang nhượng đất là 50.000.000 đồng và ông S cũng thừa nhận biên nhận là do ông ký tên nên có cơ sở khẳng định số tiền chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng, bà T chỉ yêu cầu ông S và bà M trả lại tiền chuyển nhượng, không yêu cầu khác. Do hợp đồng bị vô hiệu nên theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, buộc ông S và bà M phải trả cho bà T số tiền nhận chuyển nhượng 50.000.000 đồng là phù hợp. Nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông S và bà M. Do vậy, bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất lập vào ngày 10/9/2006 là vô hiệu, buộc ông S và bà M phải trả cho bà T số tiền 50.000.000 đồng là có cơ sở, đúng quy định.

[2] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án sơ 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.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm buộc ông S và bà M phải chịu theo quy định pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông S và bà M không được chấp nhận nên ông S và bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lê Cẩm T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị M và yêu cầu ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị M trả số tiền 50.000.000 đồng.

Tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất được xác lập ngày 10/9/2006 giữa bà Lê Cẩm T với ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M trả cho bà Lê Cẩm T số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí với số tiền 2.700.000 (hai triệu bảy trăm nghìn) đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh.

Bà Lê Cẩm T không phải chịu án phí, bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.250.000 đồng, theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 05007 ngày 14/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh, bà T được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng, đã qua ông S và bà M có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0011663 ngày 03 tháng 11 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh được chuyển T.

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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;

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

- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Trần Trọng Hữu