

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 13/2018/DS-PT

Ngày 12/4/2018

*“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 ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Chiến;

Các Thẩm phán:

Ông K'Tiên;

Bà Phạm Thị Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Cần - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2018/TL-DSPT ngày 29/01/2018 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2017/DS-ST ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2018. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1973 - có mặt.

Địa chỉ: Thôn 4, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị T: Anh Huỳnh Đ, sinh năm: 1978, địa chỉ: Số 191 đường 23/3, tổ dân phố 2, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (Theo giấy ủy quyền số 150 ngày 25/10/2016) - có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Tiến C, sinh năm: 1965 và bà Chu Thị H, sinh năm: 1968, cùng địa chỉ: Tổ dân phố 9, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông - có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Mạnh T, sinh năm: 1976, địa chỉ: Thôn 4, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Phạm Thị T (Theo giấy cam kết ngày 1/4/2017 có xác nhận của Giám thị trại giam Đắk P'lao) – có mặt

Do có kháng cáo của: Ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H – Là bị đơn trong vụ

án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết tại Tòa án các nguyên đơn trình bày: Ngày 20/02/2008, ông Đỗ Mạnh T và bà Phạm Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H 240m² đất nông nghiệp tọa lạc tại tổ dân phố 9, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông. Chiều ngang mặt đường nhựa là 06m, chiều dài là 40m. Giá chuyển nhượng đất là 48.000.000 đồng, ông C, bà H đã giảm bớt cho ông T, bà T 1.000.000 đồng, còn 47.000.000 đồng, phía ông T, bà T đã trả cho ông C, bà H 30.000.000 đồng còn nợ lại 17.000.000 đồng hẹn khi nào sang tên quyền sử dụng đất sẽ thanh toán hết.

Ngày 14/12/2012, Ủy ban nhân dân thị xã G ban hành quyết định số 1672/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa, công trình Hồ thượng tại tổ 9, phường N. Theo bảng tính chi tiết giá trị bồi thường thì hộ ông C bị thu hồi diện tích đất là 5078m² đất và được bồi thường, hỗ trợ là 1.094.430.958 đồng, trong đó có cả phần đất của bà T, ông T bị thu hồi là 240m². Sau khi gia đình ông C nhận được số tiền trên, bà T đề nghị vợ chồng ông C, bà H trả lại số tiền trên với diện tích đất mà bà T nhận chuyển nhượng theo bảng tính chi tiết giá trị bồi thường, hỗ trợ, cụ thể như sau:

Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường:

Diện tích đất thu hồi từ 0m đến 30m, được hỗ trợ theo hệ số 0,60. Đơn giá đất nông nghiệp được hỗ trợ là 450.000 đồng/m². Như vậy, chi T được hỗ trợ là 180m² x 450.000đ x 0,60 = 48.600.000 đồng.

Diện tích đất thu hồi từ 30m đến 50m, được hỗ trợ theo hệ số 0,42. Đơn giá đất nông nghiệp được hỗ trợ là 450.000 đồng/m². Như vậy, chi T được hỗ trợ là 60m² x 450.000 đồng x 0,42 = 11.340.000 đồng.

Tổng cộng bà T được nhà nước hỗ trợ là 59.940.000 đồng.

Đến nay ông C, bà H không trả cho ông T, bà T số tiền 59.940.000 đồng đã nhận nên ông T, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà H phải trả số tiền là 59.940.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị T đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H phải trả lại số tiền đã đưa trước theo hợp đồng là 30.000.000 đồng ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H trình bày: Ngày 20/02/2008, ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H có chuyển nhượng cho ông Đỗ Mạnh T và bà Phạm Thị T một thửa đất có diện tích là 240m² giá chuyển nhượng là 48.000.000 đồng, ông C và bà H bớt cho bà T và ông T 1.000.000 đồng còn lại 47.000.000 đồng. Ông T và bà T đã trả trước 30.000.000 đồng, còn 17.000.000 đồng. Năm 2012, nhà

nước thu hồi tổng diện tích đất của ông C và bà H là 5078m² trong đó có 240m² đất của bà T, ông T. Năm 2013, ông C và bà H đã nhận toàn bộ tiền đền bù, giải tỏa trong đó có cả phần đất và tài sản trên đất đã bán cho ông T và bà T. Nay bà T yêu cầu ông C và bà H phải trả tiền đất thổ cư, đất liền kề thì ông C và bà H không đồng ý mà chỉ đồng ý trả tiền theo giá đất nông nghiệp là 20.000 đồng/1m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Mạnh T trình bày: Hiện nay ông T đang chấp hành án phạt tù tại trại giam Đắk P'lao nên ông T ủy quyền toàn bộ việc giải quyết vụ việc tranh chấp cho vợ là bà Phạm Thị T và không có ý kiến gì khác. Mọi ý kiến của bà T cũng là ý kiến của ông T.

Tại bản án số: 17/2017/DS-ST ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã G đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 401, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Mạnh T, bà Phạm Thị T với ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H xác lập ngày 20/02/2008 là vô hiệu.

Buộc ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H phải trả lại cho ông Đỗ Mạnh T và bà Phạm Thị T số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/01/2018, ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 17/2017/DS-ST ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã G với các lý do sau: Việc mua bán tuy chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định nhưng đã bàn giao đất cho anh T và chị T sử dụng; anh T và chị T không phải là vợ chồng và việc chị T khởi kiện ông C, bà H ra tòa khi không có ý kiến của anh T là trái với quy định; tiền mua đất là của mẹ anh T cho; hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2008 đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện, quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H, ông C không được giải thích về thời hiệu và nhiều lần ông bà yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu nhưng không được ghi nhận.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của các bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 17/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Về xác định quan hệ tranh chấp: Mặc dù trong đơn khởi kiện người khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà H phải trả số tiền là 59.940.000 đồng theo giá trị bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 240m² đất mà ông C bà H đã chuyển nhượng cho bà T đã bị Nhà nước thu hồi nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà T có thay đổi yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án buộc ông C, bà H phải trả lại số tiền đã đưa trước theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết trước đó là 30.000.000 đồng. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng việc mua bán tuy chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định nhưng đã bàn giao đất cho anh Tuấn và chị T sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng viết tay và không có tranh chấp gì. Hội đồng xét xử xét thấy: Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2008 được ký kết là bản viết tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, hợp đồng không được thực hiện theo mẫu, nội dung thỏa thuận ông C, bà H bán cho ông Đỗ Mạnh T, bà Phạm Thị T 240m² đất với giá 47.000.000 đồng, ông T và bà T đã trả 30.000.000 đồng, số tiền còn lại 17.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả hết. Như vậy, theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật Dân sự 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu về hình thức. Hơn nữa, các bên chưa thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng vì hiện nay, ông T và bà T chưa thanh toán số tiền 17.000.000 đồng còn lại và các bên cũng chưa thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Mặt khác, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích đất 240m² nằm trong thửa đất số 55, 56, 57, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 033299 cấp cho hộ ông Lê Tiến C không còn vì vào năm 2012, Ủy ban nhân dân thị xã G đã thu hồi diện tích đất 5.078m² của hộ ông C, trong đó có diện tích đất của bà T nhận chuyển nhượng từ hộ ông C để thực hiện dự án Cụm Công trình Thủy lợi Gia Nghĩa. Hộ ông C và bà H đã nhận tiền đền bù từ dự án này. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng vô hiệu và buộc phía bị

đơn hoàn trả cho nguyên đơn 30.000.000 đồng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[4]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng anh T và chị T không phải là vợ chồng và việc chị T khởi kiện ông C, bà H khi không có ý kiến của anh T là trái với quy định vì anh T là người trực tiếp thỏa thuận và tiền mua đất là của mẹ ruột anh T cho. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Giấy cam kết của ông Đỗ Mạnh T ngày 01/4/2017 (Bút lục số 20, 21) có xác nhận của giám thị trại giam Đắk P'lao có nội dung thể hiện: “Hiện nay tôi đang chấp hành án phạt tù tại trại giam Đắk P'lao, nay tôi giao toàn bộ việc giải quyết cho Phạm Thị T quyết định và định đoạt mọi việc. Mọi quyết định của bà Phạm Thị T là của tôi”. Như vậy tại Giấy cam kết trên và tại Đơn xin xét xử vắng mặt (Bút lục số 49) thì ông T đã giao toàn quyền định đoạt mọi việc cho bà Phạm Thị T là đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa, giữa ông T và bà T là vợ chồng hợp pháp vì hai người đã có đăng ký kết hôn tại UBND thị trấn D, huyện D, tỉnh Nghệ An theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn ngày 17/7/2007 có trong hồ sơ vụ án. Vì vậy việc bà T khởi kiện là không trái với quy định. Đối với số tiền mua đất bị đơn cho rằng là của bố mẹ ruột của ông T cho để mua đất. Xét thấy đối với khoản tiền này từ đâu mà có để ông T, bà T mua đất thì Tòa án không đề cập xem xét vì không liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

[5]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2008 đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện, quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn cũng không được giải thích về thời hiệu và nhiều lần ông bà yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu nhưng không được ghi nhận. Hội đồng xét xử xét thấy: theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự quy định: “2. *Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc.* ...”.

Quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nhiều lần Tòa án triệu tập ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H lên làm việc nhưng đều vắng mặt không lý do và không hợp tác. Trong hồ sơ vụ án không có nội dung nào thể hiện bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã không áp dụng thời hiệu đối với trường hợp này là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Mạnh T, bà Phạm Thị T với ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H xác lập ngày 20/02/2008 là vô hiệu, buộc ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H phải trả lại cho ông Đỗ Mạnh T, bà Phạm Thị T số tiền 30.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật nên cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2017/DS-ST ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H phải nộp 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 401, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 701 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 17/2017/DS-ST ngày 20/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Mạnh T, bà Phạm Thị T với ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H xác lập ngày 20/02/2008 là vô hiệu.

Buộc ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H phải trả lại cho ông Đỗ Mạnh T và bà Phạm Thị T số tiền 30.000.000đ (*ba mươi triệu đồng*).

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Đỗ Mạnh T và bà Phạm Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, Cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành mà ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H không trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số nợ chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả nợ được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H phải nộp 1.500.000đ (*một triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền 1.499.000đ (*một triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001489 ngày 30/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Tiến C và bà Chu Thị H phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp

theo biên số: 0001717 ngày 19/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7, 7a, 7b 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thị xã G;
- Chi cục THADS thị xã G;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Xuân Chiến