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

Bản án số: 53/2017/DS-PT
Ngày 31/10/2017
"*V/v yêu cầu hủy 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: Bà Phạm Thị Thông
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến
Ông Nguyễn Văn Thuyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Xuân Diệu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2017 về tranh chấp "*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 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: 56/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Đình H – Có mặt.
Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.
- *Bị đơn:* - Ông Nguyễn Thanh N – Có mặt.
Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông
- Ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị P – Có mặt;
Cùng địa chỉ: Tổ DP 02, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* NLQ – Có mặt.
Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hoàng Đình H – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2017 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Đình H trình bày:

Khoảng tháng 02 năm 2016, ông Hoàng Đình H làm đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh N, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N phải trả lại cho ông 07 sào đất mà ông N lấn chiếm, đã được Tòa án nhân dân thị xã G thụ lý giải quyết. Diện tích đất ông H yêu cầu ông N trả lại thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 19, diện tích 23.270m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 219451, cấp ngày 18/9/2002. Thực tế ông N đang sử dụng diện tích khoảng 29.000m^2 đất, trong đó có khoảng 7.000m^2 đất của gia đình ông H, hiện nay ông N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị P.

Quá trình giải quyết, ngày 01/12/2016, giữa ông H, NLQ với ông T, bà P đã lập văn bản thỏa thuận với nội dung: Ông H, NLQ rút đơn khởi kiện tranh chấp diện tích đất dư, ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh N, để ông T, bà P nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của ông N. Ông H, NLQ và ông T, bà P cùng mời địa chính đo đạc lại toàn bộ lô đất của ông N đã chuyển nhượng cho ông T, bà P, nếu diện tích đất nhiều hơn 23.270m^2 thì ông T, bà P phải trả lại phần diện tích đất dư cho ông H, NLQ. Trường hợp ít hơn hoặc bằng 23.270m^2 thì ông T, bà P không phải trả lại đất cho ông H, NLQ.

Ngày 05/12/2016, ông H làm đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông N, cùng ngày Tòa án nhân dân thị xã G ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 41/2016/QĐST-DS. Ngày 06/12/2016, ông N đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà P, hợp đồng đã được công chứng vào ngày 06/12/2016.

Do ông T, bà P không thực hiện đúng cam kết mà các bên đã thỏa thuận vào ngày 01/12/2016, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự chưa có hiệu lực pháp luật (trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị). Do đó, ngày 01/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 654/QĐ-STN&MT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 212131, thửa số 75, tờ bản đồ số 19, diện tích 23.270m^2 cấp cho ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị P. Đồng thời khôi phục lại giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 219451 do UBND huyện Đ (cũ) cấp ngày 18/9/2002 cho ông Nguyễn Thanh N. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T, bà P lập ngày 06/12/2016.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị P trình bày:

Trước khi nhận chuyển nhượng đất của ông N, ông bà có hỏi ông H: *"Mua đất của ông N có được không?"*, ông H trả lời:*"Mua được*", bởi vì ông H chỉ tranh chấp phần đất dư ngoài diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, nếu mua thì vợ chồng ông H sẽ rút đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Thanh N.

Ngày 05 tháng 12 năm 2016, ông H, NLQ rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân thị xã G ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 41/2016/QĐST–DS ngày 05 tháng 12 năm 2016. Như vậy, đất của ông N không còn tranh chấp, do đó ngày 06/12/2016, ông N đã làm hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho ông T, bà P đối với thửa số 75, tờ bản đồ số 19, diện tích 23.270m^2, hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T, bà P lập ngày 06/12/2016 là không có căn cứ, ông bà không chấp nhận.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh N: Quá trình giải quyết Toà án cấp sơ thẩm đã nhiều lần tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng ông N không đến Toà án để giải quyết. Tại phiên toà phúc thẩm ông N xác định không lấn chiếm đất của gia đình ông H, diện tích đất của gia đình ông đã sử dụng ổn định, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất. Ngày 06/12/2016, ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 23.270m^2 cho ông T, bà P, thủ tục chuyển nhượng đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, ông T, bà P đã được cấp giấy CNQSD đất, đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ (Vợ ông H) thống nhất với ý kiến trình bày của ông H, không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã G đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Đình H về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2016 giữa ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị P.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/8/2017 nguyên đơn ông Hoàng Đình H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 13/10/2017, ông H làm đơn xin thay đổi nội dung đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T, bà P lập ngày 06/12/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T, bà P.

Ông T, bà P và ông N vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: 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 vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Đình H, sửa bản án sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã G theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của ông Hoàng Đình H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T, bà P lập ngày 06/12/2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Đình H, 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, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T, bà P lập ngày 06/12/2016 đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên không xuất trình văn bản thỏa thuận ngày 01/12/2016, Văn phòng Công chứng cũng không nhận được bất kỳ văn bản nào chứng minh thửa đất chuyển nhượng đang có tranh chấp, do đó việc Công chứng viên chứng thực hợp đồng là đúng pháp luật. Tuy nhiên, thực tế thửa đất chuyển nhượng trước đó ông Hoàng Đình H đã khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh N phải trả lại cho ông 7.000m^2 đất nằm trong thửa đất số 75, tờ bản đồ số 19, ông H cho rằng ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 23.270m^2, nhưng thực tế ông N đang sử dụng khoảng 29.000m^2, đơn khởi kiện của ông H đã được Tòa án nhân dân thị xã G thụ lý giải quyết. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất trên đang có tranh chấp, nhưng các bên vẫn tiến hành giao kết hợp đồng là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[2]. Quá trình giải quyết, ngày 01/12/2016, giữa ông H, NLQ với ông T, bà P đã lập văn bản thỏa thuận trong đó có nội dung: Ông H, NLQ và ông T, bà P cùng mời địa chính đo đạc lại toàn bộ lô đất của ông N đã chuyển nhượng cho ông T, bà P, nếu diện tích đất nhiều hơn 23.270m^2 thì ông T, bà P phải trả lại phần diện tích đất dư cho ông H, NLQ. Trường hợp ít hơn hoặc bằng 23.270m^2 thì ông T, bà P không phải trả lại đất cho ông H, NLQ.

[3]. Ngày 05/12/2016, ông H làm đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông N, cùng ngày Tòa án nhân dân thị xã G ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 41/2016/QĐST-DS. Ngày 06/12/2016, ông N đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà P, hợp đồng được công chứng vào ngày 06/12/2016. Ngày 08/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà P.

[4]. Do ông T, bà P không thực hiện đúng cam kết mà các bên đã thỏa thuận, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự chưa có hiệu lực pháp luật (trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị). Do đó, ngày 01/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 654/QĐ-STN&MT về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 212131, thửa số 75, tờ bản đồ số 19, diện tích 23.270m^2 cấp cho ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị P. Đồng thời khôi phục lại giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 219451 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (cũ) cấp ngày 18/9/2002 cho ông Nguyễn Thanh N. Lý do thu hồi: Không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất (do quyết định đình chỉ giải quyết vụ án chưa có hiệu lực). Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà P đã bị thu hồi, đồng thời khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cũng không còn giá trị pháp lý, sau này khi các bên có đủ điều kiện để chuyển nhượng đối với thửa đất trên thì phải làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông H kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị P là có căn cứ.

[5]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị P là hoàn toàn tự nguyện, được lập tại Văn phòng Công chứng, nội dung và hình thức hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật, nên bác yêu cầu khởi kiện của ông H là chưa phù hợp.

Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Đình H. Sửa bản án sơ thẩm số: 10/2017/DSST ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã G theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đình H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị P, lập ngày 06/12/2016.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho ông H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Hoàng Đình H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Hoàng Đình H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Phạm Thị H người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Đình H.

2. Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DSST ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Đình H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh N với ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị P, lập ngày 06/12/2016.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh N và ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, trong đó ông N, ông T, bà P mỗi người phải chịu 100.000 đồng *(Một trăm nghìn đồng)*. Hoàn trả cho ông Hoàng Đình H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001566 ngày 15 tháng 3 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Hoàng Đình H 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Phạm Thị H người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0001745 ngày 23 tháng 8 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

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;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HC tư pháp.

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

(đã ký)

Phạm Thị Thông