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

Bản án số: **40**/2018/DS-PT
Ngày 09/02/2018
"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 LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Đức

Các thẩm phán: Ông Trịnh Văn Toàn và ông Y Phi Kbuôr

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Vũ Đình Nam - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*** Ông Nguyễn Trọng Vượng – Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa**.**

Trong các ngày 24/01/2018 và ngày 09/02/2018, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 212/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017 về *"Tranh chấp hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 244/2017/QĐPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P

Trú tại: Thôn X, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lăk. Vắng mặt

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Tô Tiến D

Trú tại: Số nhà A, MHĐ, Tp. K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L

Trú tại: Thôn L, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lăk. (Ông T vắng mặt, bà L có mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Phan Ngọc N

Trú tại: Số 02 NVB, Tp. K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

3. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Trần Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P trình bày:

Ngày 21/5/2002 vợ chồng ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị L ở Thôn L, Y, Z, Đăk Lắk có chuyển nhượng cho vợ chồng ông 01 lô đất rẫy cà phê diện tích 3.000m^2 với giá chuyển nhượng là 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng), vợ chồng ông đã trả trước 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), số tiền còn nợ lại 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) sau khi bên ông T bà L hoàn tất thủ tục sang tên bìa đỏ cho vợ chồng ông, ông bà sẽ trả đủ. Việc thỏa thuận sang nhượng hai bên có lập giấy, ông Tr bà P đã nhận đất canh tác. Đến tháng 11 năm 2014, vợ chồng ông T bà L cùng nhiều người ra chiếm rẫy và đuổi ông Tr bà P không cho làm. Sau đó ông bà yêu cầu ông T bà L trả rẫy nhưng ông bà vẫn cố tình chiếm. Ông bà đã yêu cầu các cơ quan chức năng giải quyết và sau đó được ủy ban nhân dân xã Y giải quyết nhưng không thành. Nay ông bà gửi đơn kiện ra TAND huyện Buôn Đôn yêu cầu Tòa án buộc ông T bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao trả lại lô đất nói trên hoặc bồi thường lại giá trị hiện tại cho ông bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tô Tiến D thay đổi yêu cầu khởi kiện, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và thỏa thuận hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Yêu cầu phía bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tài sản đã nhận trị giá 20.000.000 đồng năm 2002 theo tỷ lệ trị giá lô đất tại thời điểm xét xử.

Bị đơn Ông Trần Ngọc T và Nguyễn Thị L trình bày:

Vào trước năm 2000 ông bà có vay của ông Tr bà P số tài sản cụ thể là 01 cây vàng và 2,2 tấn cà phê. Đến năm 2002 tính quy ra tiền là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Do vợ chồng ông T bà L nợ nần nhiều nơi không có tiền trả, ông Tr bà P buộc ông T bà L phải giao đất cho ông bà. Ông T có nói với ông Tr là đất đã thế chấp cho ngân hàng, thì ông Tr có nói cứ giao đất, ông có quen ông C ngân hàng, để ông lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Nên ông T có viết cho ông Tr mấy dòng chữ cam kết chuyển nhượng đất. Ông Tr hứa sẽ trả số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) cho vợ chồng ông T bà L. Một năm sau bà L có ra hỏi tiền để trả ngân hàng thì ông Tr vẫn không thanh toán lại. Trong lúc ông T bà L quá khó khăn không có số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) để trả nợ cho ông Tr nên buộc phải giao rẫy cho ông Tr. Không có đất đai để làm ăn sinh sống nên ông T bà L phải đi ra TP. K để làm ăn và đã trả nợ nhân hàng để lấy GCNQSD Đ (sổ bìa trắng do UBND thị xã BMT cấp). Đến cuối 2013 ông T bà L có lấy lại đất để sản xuất thì ông Tr có báo công an huyện đến làm việc, giữ giấy tờ và không cho làm, đến hết năm thì gia đình ông có lên công an huyện lấy lại giấy tờ gốc, cho đến khi có giấy triệu tập của Tòa án.

Đến ngày 06/7/2017 Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Tr, bà P là vô hiệu và chấp nhận hoàn trả lại cho nguyên đơn số tài sản đã nhận trị giá 20.000.000 đồng năm 2002 theo tỷ lệ trị giá lô đất tại thời điểm xét xử sau khi đã trừ đi số cà phê thu hoạch hàng năm, mỗi năm 1 tấn, trong 12 năm (năm 2002 đến năm 2014).

Tại Bản án sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 707, 708, khoản 2, 3 Điều 131; Điều 133, 137, 145, 146 Bộ luật dân sự 1995; tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên bố Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2002 giữa Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L với Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P đối với lô đất 3.000m^2 tại thôn L, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lăk là giao dịch dân sự vô hiệu.

Về hậu quả:

- Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L được nhận lại 3.000m^2 đất tại thôn L, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lăk. Đất có vị trí:

Phía Đông giáp đất ông Văn Minh H: 25,3m

Phía Tây giáp đường liên thôn: 28,5m

Phía Nam giáp đất ông Trần Ngọc C: 128,7m

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Trung L: 128,7m

- Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P 219.690.000đ.

- Ông Trịnh Quang Tr, bà Trần Thị P phải thanh toán cho Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L 4.000.000đ tiền chi phí giám định.

Về án phí:

Trả lại cho Ông Trịnh Quang Tr 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 25997 ngày 13/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn.

Bị đơn Ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu phản tố hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nhưng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 11.000.000 đồng đối với khoản tiền hoàn trả cho nguyên đơn, khấu trừ số tiền 9.600.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0003551 ngày 28/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L còn phải nộp số tiền 1.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2017, bị đơn là Ông Trần Ngọc T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Không đồng ý hoàn trả số tiền 219.690.000đ cho Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P; Yêu cầu Tòa án buộc Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P phải hoàn trả hoa lợi trên rẫy cà phê từ năm 2002-2015; Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2002 nhưng đến ngày 16/7/2016 nguyên đơn mới khởi kiện là hết thời hiệu nên Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/01/2018, đại diện ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đã tuân thủ và thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2002 giữa Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L với Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P đối với lô đất 3.000m^2 tại thôn L, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lăk là giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc ông T, bà L phải hoàn trả cho ông Tr, bà P số tiền 20.000.000 đồng tính theo tỷ lệ phần trăm giá trị lô đất tại thời điểm xét xử với số tiền 219.690.000 đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cần xem xét lỗi để xác định bồi thường thiệt hại. Trong vụ án này các bên biết rõ thửa đất đang thế chấp là không thuộc diện được chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền nhưng vẫn thực hiện. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn là những người đều có lỗi ngang bằng nhau 50/50. Do đó kháng cáo của bị đơn có một phần cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông T buộc ông Tr, bà P trả sản lượng cà phê và hoa lợi phát sinh trên diện tích đất chuyển nhượng từ năm 2002 đến năm 2014 (12 năm) mỗi năm tương đương 1 tấn cà phê. Xét thấy, sau khi chuyển nhượng ông T, bà L tự nguyên giao thửa đất cho ông Tr, bà P. Ông T không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh, ông Tr, bà P nhận chuyển nhượng phải trả cho ông T, bà L mỗi năm tương đương 1 tấn cà phê. Do đó, yêu cầu kháng cáo trên của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm còn vi phạm quy định của bộ luật tố tụng dân sự, về phần tranh tụng tại phiên tòa, nghị án và tuyên án cần rút kinh nghiệm.

Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc T, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. HĐXX nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là Ông Trần Ngọc T trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, HĐXX xét thấy:

Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2002 giữa Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L với Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung, được quy định tại Điều 131, 133, 137 Bộ luật dân sự năm 1995 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.1] Đối với kháng cáo cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện: Ngày 16/7/2016 nguyên đơn Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P khởi kiện yêu cầu Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2002. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T và bà L cho rằng việc giao rẫy là do hoàn cảnh khó khăn nên không trả được cho ông Tr, bà P số tiền còn nợ vào năm 2000. Như vậy, các bên chưa có sự thống nhất về hợp đồng chuyển nhượng đất nên đây là vụ án tranh chấp ai có quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Mặt khác tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Tính, bà L là vô hiệu, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 145 Bộ luật dân sự năm 1995 thì cũng không áp dụng thời hiệu đối với trường hợp vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.2] Đối với kháng cáo về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Về yêu cầu Tòa án buộc Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P phải hoàn trả hoa lợi trên rẫy cà phê từ năm 2002-2015: Hội đồng xét xử xét thấy việc giao rẫy được các bên tự nguyện thỏa thuận, không có thỏa thuận về việc thụ hưởng hoa lợi, quá trình ông Tr, bà P thu hoạch cà phê thì ông T, bà L biết nhưng không có ý kiến gì nên ông Tr, bà P là người ngay tình thụ hưởng hoa lợi theo quy định tại khoản 3 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về yêu cầu hoàn trả số tiền 219.690.000đ cho Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P: Hội đồng xét xử xét thấy, khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá lỗi của các bên là vi phạm khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó, cần xem xét lỗi của các bên để xác định việc bồi thường thiệt hại. Xét việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2002 xuất phát từ việc ông Tính, bà L nợ ông Trường, bà P 01 cây vàng và 2,2 tấn cà phê (quy đổi năm 2002 là 20.000.000 đồng). Do ông T, bà L chưa có tiền trả nợ cho ông Tr, bà P nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng

đất của ông T, bà L cho ông Tr, bà P với giá 35.000.000 đồng. Mặc dù, khi chuyển nhượng các bên đều tự nguyện thỏa thuận ký kết và ông Tr, bà P cũng biết được tài sản đang thế chấp. Tuy nhiên, xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu phía bị đơn ông T, bà L có lỗi nhiều hơn bằng 2/3 trị giá thiệt hại; ông Tr, bà P có lỗi ít hơn bằng 1/3 trị giá thiệt hại. Vì vậy, Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P số tiền 219.690.000đ x 2/3 = 146.460.000 đồng.

[3] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có một số vi phạm về phần tranh tụng tại phiên tòa, về phần nghị án và tuyên án quy định tại Điều 260, 261, 262 và Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Mặc dù, cấp sơ thẩm có một số sai sót khi đánh giá chứng cứ, lỗi của các bên trong hợp đồng và có sai phạm trong trình tự thủ tục phiên tòa, biểu quyết trong nghị án và tuyên án. Tuy nhiên, không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án. Do đó, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên Ông Trần Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

* Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên về án phí dân sự sơ thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp. Cụ thể: Nguyên đơn Ông Trịnh Quang Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L phải chịu 7.323.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 707, 708, khoản 2, 3 Điều 131; Điều 133, 137, 145, 146 Bộ luật dân sự 1995; tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án;

[2] Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Ngọc T. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuyên bố: Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2002 giữa Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L với Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P là vô hiệu.

Về hậu quả:

- Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L được nhận lại 3.000m^2 đất tại Thôn L, xã Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lăk, đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Văn Minh H: 25,3m

Phía Tây giáp đường liên thôn: 28,5m

Phía Nam giáp đất ông Trần Ngọc C: 128,7m

Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Trung L: 128,7m

- Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P số tiền 146.460.000đ.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

[3] Về chi phí giám định: Ông Trịnh Quang Tr và bà Trần Thị P phải thanh toán cho Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L 4.000.000đ tiền chi phí giám định.

[4] Về án phí:

- Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho Ông Trần Ngọc T 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai số 0003521 ngày 10/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z, tỉnh Đăk Lăk.

- Về án phí sơ thẩm:

Trả lại cho Ông Trịnh Quang Tr 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 25997 ngày 13/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L phải chịu 7.323.000 đồng đối với khoản tiền chênh lệch thanh toán, được khấu trừ 9.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, theo biên lai số 0003551 ngày 28/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z, tỉnh Đắk Lắk. Ông Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị L được nhận lại 2.277.000 đồng.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức